

PALLI

• BIBLIOTECA •
• LUCCHESI • PALLI •



Grande Sala a.s.

11- vi - 25

al 2008 € 40

III 11 VI 25



DEL
PERICOLO DI PRESTARE
SOPRA
IPOTECA
E
DI ACQUISTARE IMMOBILI.

1. The first group of people who are interested in the study of the history of the United States are the people who are interested in the history of the United States.

$$k = \frac{1}{2} \left(\frac{1}{\rho} + \frac{1}{\sigma} \right) \quad (1)$$

20019

DEL
PERICOLO DI PRESTARE

SOPRA
I P O T E C A

E
DI ACQUISTARE IMMOBILI.

OPERA PUBBLICATA

DA

DECOURDEMANCHE

Avvocato presso la Corte reale di Parigi

IN UN CONCORSO APERTO DA CASIMIRO PERRIER

PRIMA VERSIONE ITALIANA

eseguita

Sulla quarta edizione di Bruxelles, e corredata di note

DALL' AVVOCATO

GIUSEPPE FAMIGLIETTI.



N A P O L I

DAI TORCHI DI PORCELLI

1837.



9/02/2

Napoli 20 ottobre 1837.

ALL' ORNATISSIMO SIG. DUCA DI LAVELLO

D. Niccolò Caracciolo

AMATISSIMO SIG. DUCA.

Essendomi finalmente dopo tante ricerche venuto a mano per pochi giorni il trattato del sig. DECOURDEMANCHE » *Del pericolo di prestare sopra ipoteca, e di acquistare immobili* « dapprima l' ho divorato con quell' avidità che suol produrre una curiosità letteraria, irritata dalle lodi che sentiva profondere al merito del libro, e dalla difficoltà di poterlo acquistare ; imperocchè sebbene in Parigi se ne sieno già fatte quattro edizioni , ed altrettante a Bruxelles , pur nondimeno non cessa la

rarietà del libro ; tanto è lo spaccio che se ne è fatto finora , e tante le ricerche, che tuttora se ne fanno. Basta dire che moltissimi miei amici da più anni ne hanno commesso in Bruxelles ed in Parigi le rispettive copie, ed appena due soli sono riusciti ad averne.

Dopo ch' ebbi soddisfatta la mia curiosità con replicata lettura , fui tentato di giudicare del merito del libro : ma nel pronunziare il mio giudizio, avvertii che *non v'era luogo a deliberare*, perciocchè l'autore non si propose di fare un'esatta disamina di tutt'i vizii e difetti dell'attuale sistema ipotecario, ma bensì di accennarne taluni, che poi ha messo in carta secondocchè la memoria glieli suggeriva. Ciò non pertanto mi son compiaciuto della doppia cura che l'autore si ha preso, 1.º di far ravvisare le conseguenze degli anzidetti vizii e difetti praticamente negli esempi de'giudicati renduti da que' tribunali francesi; non perchè il giureconsulto

avesse bisogno di siffatti esempi per ravvivare i vizii d'una legge, ma perchè le verità pratiche si sentono sempre meglio ; 2.° di suggerire de' rimedii spesso opportuni, onde evitare non pochi de' pericoli che son per l'appunto le conseguenze dei vizii dell'attuale sistema ipotecario. Quest'ultima circostanza rende molto pregevole il suo lavoro, specialmente per gli avvocati che non ancora hanno acquistata la difficile scienza di ben regolare le cautele ne' contratti concernenti diritti reali.

La singolarità de' casi poi da lui raccolti mi avea indotto a trascrivere molti dei corrispettivi giudicati per servirmene sì nell'esercizio della mia professione, come nel caso che mi riuscisse di recare ad effetto il mio desiderio, a voi ben noto, di scrivere qualche cosa intorno allo stesso soggetto, su cui tante discussioni abbiamo avuto insieme e tante altre ce ne sono riserbate. Ma dopo aver trascritto molti di que' giudicati, mi sono accorto che poco

mi rimaneva per tradurre l'intero libro. Ho voluto allora compiere l'opera, profittando di quest'ultimi giorni di vacanze autunnali. E siccome comunissimo è il desiderio di questo libro, somma la sua rarità, ed il costo delle edizioni estere molto sproporzionato al suo volume (1), mi son determinato di pubblicarne la traduzione per le stampe, tale quale m'è uscita sotto la penna, e solamente con poche annotazioni che contengono qualche avvertenza che mi si è presentata alla mente, quando leggeva il libro.

Nel render pubblica questa traduzione la offro a Voi in ricompensa della singolare bontà, colla quale vi siete sempre prestato e tuttora vi prestate a discutere meco intorno a questa spinosissima materia ipotecaria, nel disegno che da molto

(1) L'edizione di Parigi costa sette franchi (pari a ducati 1. 75) e col dazio e trasporto sale a duc. 2. 20. L'edizione *economica* di Bruxelles costa franchi 2. 50 pari a carlini 7. 50, e col dazio e trasporto sale a duc. 1. 20.

tempo mi occupa , di concepire un migliore sistema di pubblicità di diritti reali ; tantopiù che in questo libro che ho tradotto , nulla troverete che noi non avessimo già osservato nelle nostre discussioni. E per verità il sig. DECOURDEMANCHE non ha notato se non i più ovvii vizii dell'attuale regime ipotecario: ma quanti altri e più gravi avvertiti da noi , sono stati da lui o taciuti o non ravvisati ! Questa sua mancanza , vi confesso il vero , sarà per me una ragione di più per risolvermi a compiere il progettato lavoro , e mi servirà di stimolo per superare le non poche difficoltà che mi si presentano nell'esecuzione. È vero che molte posso superarle col vostro ajuto e co' vostri lumi , oramai troppo noti agli uomini culti di questa capitale , e principalmente ai miei colleghi , che ammirano al pari di me il vostro amore per la scienza legale , e il vostro valore nella stessa. Ma molte altre difficoltà mi restano , e principalmente

la mancanza di tempo, e di quell'ozio beato che si gode lontano dagli affari, soprattutto forensi, e che si richiede per concepire e disegnare il progetto di una nuova legislazione intorno ad una materia che ha sgomentato i primi giureconsulti nostrali e di oltramonti.

Ma checchè ne sia dell'avvenire, gradite per ora questo picciolo dono, che vi fo in segno della mia infinita stima per Voi, e di quell'amicizia, che nata negli anni di nostra adolescenza, è cresciuta colla nostra giovinezza, formerà l'ornamento ed il decoro di tutta la mia vita.

Giuseppe Famiglietti.

DEL
PERICOLO DI PRESTARE

SOPRA

I P O T E C A

E

DI ACQUISTARE IMMOBILI.



Quali sono i vizii del sistema ipotecario?

NON senza qualche timore si può taluno decidere a svelare i molti vizii di questo sistema; perciocchè facendoli conoscere, devesi temere di gettare il turbamento e l'incertezza nell'animo di tutti coloro che posseggono beni immobili, o che hanno capitali impiegati in prestiti ipotecarii; ma queste considerazioni debbono cedere al bisogno, che si fa sentire, di aprire una strada, onde potersi migliorare questa materia.

I vizii del nostro sistema ipotecario son tali e tanti, che rigorosamente parlando, non v'ha proprietario che sia sicuro di non soffrire evizione del-

l'immobile che possiede; un prestatore sopra ipoteca che abbia la certezza di non perdere il suo capitale. Per convincersene, basta considerare i numerosi casi di evizione, che minacciano un acquirente, anche dopo l'adempimento delle formalità di trascrizione e di purga.

Prima di adempirsi queste formalità, il venditore avea potuto 1.^o con atti di data certa, ma che non han dovuto essere iscritti su' registri del conservatore, vendere precedentemente la stessa proprietà:

2.^o gravarla d'usufrutto a titolo oneroso:

3.^o locarla per un tempo, più o meno lungo, mediante un prezzo anticipatamente pagato:

4.^o darla in anticresi:

5.^o suggerirla a servitù che ne diminuiscano considerabilmente il valore:

6.^o gravarla d'un assegnamento vedovile per convenzioni matrimoniali fatte sotto l'antica legislazione.

In tutti questi casi l'acquirente è obbligato o di soffrire lo sperimento di questi diversi diritti acquistati prima di lui, o di rilasciare l'immobile.

In altri casi il venditore medesimo, 1.^o agisce come unico erede, e dipoi si presentano dei coeredi, che reclamano la loro porzione ereditaria:

2.^o stipulando come maritato senza contratto nuziale, vende con sua moglie i beni personali di quest'ultima, e dipoi si scopre che un contratto di matrimonio avea dichiarato que' beni esser dotali:

3.^o cela la circostanza di esser maritato e separato

di beni, e vende come solo proprietario un immobile, al quale forse non ha alcun diritto; potendo sua moglie assorbirne una metà per la comunione che ha esistito tra essi, e l'altra metà come vedova in soddisfazione de' suoi diritti matrimoniali sull'eredità del marito.

Inoltre il venditore medesimo 1.^o era interdetto, e gli si era dato un consulente giudiziario:

2.^o era privato de' suoi diritti civili per condanna criminale:

3.^o avea fatto cessione di beni:

4.^o avea lasciato protestare degli effetti commerciali, prima della vendita, e i suoi creditori ne provocano la nullità, facendo rimontare il suo fallimento all'epoca de' protesti.

In un'altra ipotesi 1.^o il venditore avendo accettato puramente e semplicemente la successione d'un individuo gravato d'ipoteche generali, tutt'i beni personali di questo venditore trovansi gravati delle stesse ipoteche che si reputano iscritte contro di lui per lo solo fatto della sua accettazione pura e semplice (1).

(1) L'ipoteche generali non colpiscono i beni proprii dell'erede, come decide la *l. 29 ff. de pignoribus et hypothecis*; ma ciò non ostante il pericolo indicato dall'autore sussiste pe' beni provenuti dal defunto, allorchè le ipoteche anzidette fossero iscritte contro di lui. D'altronde siccome l'acquirente per avere lo stato d'iscrizioni contro di un fondo bisogna che indichi il nome del debitore, così bi-

2.^o L'acquistatore di uno di tali beni, ignorando questa circostanza, non avea richiesto, nè avea potuto richiedere lo stato d'iscrizione, se non contra il suo venditore, e non contra colui di cui era puro e semplice erede.

3.^o L'acquistatore non trovando iscrizione sotto il nome del venditore, gli ha pagato il prezzo; ma i creditori di poi l'obbligano a pagare una seconda volta.

Finalmente il venditore era stato arrestato prima della vendita; dopo l'adempimento della trascrizione e della purga è condannato a importanti restituzioni; il tesoro prende iscrizione ne' due mesi successivi alla condanna, e fa rimontare la sua ipoteca all'epoca dell'arresto (1).

In tutti questi casi l'acquistatore è esposto a soffrire evizione o ad essere assoggettato a pesi, che gli erano stati occultati, senz'acchè avesse potuto garantirsi dagli agguati, cui si è trovato esposto. Se il venditore immediato non era in alcuna delle cir-

sognerebbe ch'egli conoscesse tutti coloro che lo hanno posseduto per richiedere lo stato d'iscrizioni contra tutti; ciò che è un impossibile morale (*Tradutt.*).

(1) È difficile non conoscere che la persona, colla quale si contratta, sia in istato d'arresto, ammenocchè il venditore non si lasci rappresentare da un procuratore, e la vendita non si faccia in luogo diverso dal luogo dell'arresto. (*Tradutt.*)

costanze sopra prevedute, han potuto trovarvisi i venditori primitivi, e infettare la proprietà degli stessi vizii.

Vanamente poi fonderebbesi sulla prescrizione, perciocchè questa ha potuto essere interrotta e prolungata per cause, che sono sempre ignote a' terzi.

Vanamente ancora si obietterebbe che il venditore, il quale dissimula le cause di evizione, rendesi stellionario; mentre si sa che coloro i quali si espongono all'arresto personale, non hanno a temerlo, attesa la loro insolvibilità (1).

Se un acquistatore che può adempire le formalità di trascrizione e di purga, è esposto a pericoli così numerosi, quale può essere la sicurezza del prestatore sopra ipoteca?

Oltre i pericoli, che minacciano un acquistatore e che gli son comuni, v'hanno ancora contro di lui que' risultanti dalle ipoteche legali che esistono indipendentemente da ogn'iscrizione.

Quelle de' minori e delle donne maritate prima del codice prendono rango dal giorno della tutela o del matrimonio per tutte le somme, che il possessore d'un immobile gravato di queste ipoteche ha potuto ricevere in qualunque epoca.

(1) Oltre a ciò l'alienante ha potuto ignorare i vizii della proprietà, come quando il vizio proveniva dai proprietari antecedenti. Lo stellionario potrebbe anche esser morto. (*Tradutt.*)

Questa circostanza mette il prestatore fuori stato di conoscere l'estensione di queste ipoteche, la cui importanza può accrescersi per somme considerevoli, dopocchè egli avrà versato i suoi capitali.

Se poi per buona ventura un creditore ipotecario ha per garanzia una proprietà esente da' pericoli fatti di sopra osservare, dee trionfare di mille ostacoli prima di essere rimborsato de' suoi capitali.

Sovvente un debitore di mala fede vende la sua proprietà a piccole frazioni, ritenendo su ciascuna vendita un terzo del valore a titolo di dono. Il creditore si vede allora nell'alternativa o di sopprimere per tutte e di dimandare una moltitudine d'incanti, le cui spese eccederebbero di molto la parte del prezzo, di cui si vuol frodarlo; o di lasciarsi scappare questa parte del prezzo, senza la quale egli forse non giugnerà al rango utile.

Sovvente ancora, mentre che il debitore gode della dilazione che gli è stata accordata, diminuisce il valore dell'immobile ipotecato, distruggendone le piantagioni, abbattendone le costruzioni, o praticando ogni altro guasto, che il creditore non ha alcun mezzo d'impedire (1).

Se il debitore non paga alla scadenza, e si da

(1) Se il debitore deteriora la cosa ipotecata, il creditore ha diritto di dimandare l'abbreviamento della dilazione. Del resto questo pericolo è insito al contratto ipotecario, e non nasce da imperfezione della legge. (*Tradutt.*)

luogo alla spropriazione, e al giudizio di ordine, il creditore è obbligato di attendere per due, tre e qualche volta sei e più anni, il risultamento di queste procedure dispendiose e sempre piene di difficoltà (1).

Se prima d'aver sofferti tutti quest'imbarazzi e tutte queste dilazioni, il creditore ha bisogno di *realizzare* i suoi capitali, difficilissimamente trova a cedere il suo credito, perchè si mette in dubbio la solidità dell'ipoteca; sulla quale egli ha avuto fidanza; nè ha alcun mezzo di giustificarla al suo cessionario; non essendo più a sua disposizione tutti gli atti e i documenti, che gli furono officiosamente comunicati in tempo della costituzione dell'ipoteca (2).

(1) I tre ultimi pericoli esposti dall'autore non dipendono da vizii della legge, ma sono insiti al contratto ipotecario, ed hanno dovuto esser valutati dal creditore quando ha prestato il suo capitale.

Pericoli derivanti da vizii della legge sono quelli soli che il contraente non ha alcun mezzo di conoscere, nè di valutare. (*Tradutt.*)

(2) Un altro pericolo grayissimo è quello che il debitore vendendo il fondo ipotecato, il conservatore ometta nel suo certificato di far menzione dell'iscrizione; in tal caso il creditore perde la sua ipoteca sul fondo, ed ha soltanto un regresso contra il conservatore.

Oltre di questi pericoli ve ne sono moltissimi altri, che l'autore tace o non ha preveduti, e che se io volessi tutti

Alcuna prudenza umana non può preservare gli acquistatori e i prestatori sopra ipoteca, dagl' inconvenienti che abbiamo di sopra fatto avvertire, perchè derivano da' vizii della legislazione.

Raccogliendo notizie da persone che conoscono un venditore, o un mutuatario, qualche volta si giugne a scoprire de' fatti, che dessi aveano interesse di nascondere; ma il più spesso non vi si giugne.

Queste sorte d'informazioni per via di pubblica fama lasciano sempre molti dubbi dietro di esse; ed è assai crudele per chi presta un capitale (che non di rado è il frutto di lunghi travagli) di dover dubitare se gli sarà restituito!

V'ha poi un'altra classe di pericoli, che forse potrebbesi non imputare all'attuale legislazione, perchè si può giugnere a garantirsene col soccorso della prudenza e dell'attenzione; ma come per corrispondere al voto della legge questa prudenza e quest'attenzione debbono essere eccessive, ed andare anche al di là di ciò che si può esigere da semplici cittadini per la conservazione de' loro diritti, noi crediamo di farne oggetto di rimprovero all'attuale regime ipotecario.

Così un debitore può distruggere una prima ipoteca con una seconda consentita in un'epoca possi-

enumerare, uscirei da' limiti del mio proposito, perchè invece di tradurre un' opera già fatta, ne farei una nuova.
(Tradutt.)

ma, se il prestatore non ha la cura di non consegnare il suo capitale, se non in vista dello stato d'iscrizioni che comprenda la sua nel rango che gli è stato promesso (1).

Un'ipoteca consentita sopra un immobile indiviso può divenire illusoria, se il creditore prevedendo il caso, che questo immobile sarà aggiudicato per licitazione al comproprietario del suo debitore, non ha la cura di farsi cedere, fino alla concorrenza del suo credito, la parte del prezzo che potrà pervenirne al debitore, e di far notificare una tale cessione.

Un'ipoteca consentita sopra un immobile indiviso, provveniente da successione, può parimenti divenire illusoria, se colui che ha consentito l'ipoteca, dee fare nella successione collazioni tali, che assorbiranno la sua parte; o se il creditore non ha la cura di sorvegliare il partaggio della successione per impedire, che si comprendano soli mobili nella porzione del suo debitore.

Allorchè esiste un'ipoteca generale sopra più immobili, il creditore che si è contentato dell'ipoteca speciale sopra uno di questi stessi immobili affetti dall'ipoteca generale, è esposto a vedere assorbire tutto il valore del solo immobile che è la sua ga-

(1) Può anche accadere che un secondo creditore prenda iscrizione primacchè il primo abbia potuto prenderla, sia per effetto della distanza, sia per qualunque altra ragione. (*Tradutt.*)

rantia, dal pagamento dell' ammontare dell' ipoteca generale che lo vince.

In questo caso, il creditore dell' ipoteca speciale dev' imputare a se stesso, ma spesso troppo tardi, di non aversi fatto consentire un' ipoteca sopra tutt' i beni soggetti all' ipoteca generale.

In caso d' incendio d' una casa assicurata, i creditori ipotecarii non hanno alcuna preferenza sul prezzo assicurato, se essi non hanno avuto la cura di farsi cedere un tal prezzo nella previdenza dell' incendio.

Un creditore è esposto a perdere l' ipoteca la più importante e la più solida ne' seguenti altri casi:

1.° se non ha la precauzione di bene assicurarsi, che tutt' i beni, che gli si sono ipotecati, sono realmente situati nel circondario designato nell' atto:

2.° s' egli omette di comprendere nel borderò d' iscrizione, o in quello di rinnovamento una sola delle enunciazioni richieste dall' articolo 2148 del codice civile (1):

3.° s' egli dimentica di rinnovare la sua iscrizione in ogni dieci anni (2):

4.° se in tutt' i dieci anni non ha la cura di assicurarsi che il suo debitore possiede sempre i beni ipotecati. Imperocché se questi beni fossero stati venduti ad un acquistatore che avesse trascritto, dieci

(1) Conforme all' art. 2042 delle nostre Leggi civili.

(2) La rinnovazione non è più necessaria nel Belgio.

anni dopo questa trascrizione (1), l'immobile sarebbe liberato da ogni ipoteca. In questo caso il creditore dovrebbe imputare a se stesso di non avere, prima di spirare i dieci anni, intentato giudizio contro l'acquistatore per fargli riconoscere l'esistenza dell'ipoteca.

Un creditore d'ipoteca legale perde tutt'i suoi diritti sopra un immobile, se non gli ha fatti iscrivere ne' due mesi dopo di essersi inserita dall'acquistatore di quest'immobile la notizia del suo acquisto nel giornale giudiziario, che spesso niuno legge.

Noi abbiamo l'intimo convincimento, che niuna delle proposizioni da noi sopra esposte, ci sarà contrastata da' giureconsulti; epperò qui ci astenghiamo di dare alle stesse uno sviluppo maggiore.

Intanto per renderle più visibili agli occhi delle persone straniere al diritto, ci riserbiamo di appoggiarle su' fatti e sugli esempi, alloraquando esamineremo le osservazioni critiche, alle quali quest'opera ha dato luogo (2).

(1) Il termine è di venti anni, allorchè il creditore non dimora nella giurisdizione della Corte reale del luogo della situazione de' beni.

(2) L'autore ci fa credere che da principio avesse qui arrestato il suo lavoro, e che dipoi avesse soggiunto gli *esempi* de' giudicati in confermazione delle conseguenze dei vizii dell'attuale sistema ipotecario, da lui sopra accennati. Ci fa poi ignorare, se spontaneamente ovvero per ri-

In un simile stato di cose , diciamolo altamente , varrà meglio ristabilire l'antico sistema delle ipoteche occulte , che lasciar sussistere un fallace sistema di pubblicità , nel quale i terzi sono esposti senza difese ad agguati , che la frode può loro tendere impunemente.

spondere alle *critiche osservazioni* di qualcuno , siasi indotto a rapportare gli anzidetti *esempi*. In ogni modo dessi formano sempre un maggior pregio dell'opera (*Tradutt.*).

E S E M P I

DI ACQUISTATORI D'IMMOBILI

E

DI PRESTATORI SOPRA IPOTECHE

I CUI INTERESSI SONO STATI MESSI A RISCHIO PE' VIZII
DELL' ATTUALE REGIME IPOTECARIO.

I.

Un acquirente di buona fede, abbenchè messo in possesso, può soffrire evizione da un acquirente anteriore che non ha fatto conoscere il suo titolo (1).

NEL dì 28 dicembre 1805 il signor Tassy vende una vigna al sig. Taillefer, il quale non se ne mette in possesso.

Nel 14 ottobre 1806 il sig. Tassy vende la stessa vigna a' sig. Mazel e Vidal, i quali se ne impos-

(1) Questo caso sotto l'impero delle leggi romane sarebbe deciso diversamente: il secondo comperatore avrebbe

sessano, e la godono senza alcuna molestia per parte del sig. Taillefer primo acquistatore.

Nel 28 aprile 1807 quest'ultimo vende tutt'i suoi diritti sulla stessa vigna al sig. Lacaux, il quale la

avuto la preferenza, perchè avrebbe avuto prima la tradizione, la sola che trasferiva il DOMINIO o sia il *jus in re*, consistente per lo appuato nell'efficacia dell'acquisto dirimpetto ai terzi. Ciò avveniva perchè la tradizione era riguardata un modo di pubblicità indicato dalla natura, non essendovi modo più naturale di pubblicare la volontà, che dandole esecuzione con atti visibili e materiali. In verità spesso la tradizione non raggiungeva questo scopo; e sarebbe stato desiderabile che la legge avesse surrogato un altro mezzo più sicuro. La legge degli 11 *brumaire* anno VII. vi avea surrogato la TRASCRIZIONE. Ma il Codice civile in vece di migliorare un tal mezzo, ha onninamente distrutto il succennato principio del diritto romano, ossia la necessità della tradizione, ed ha così esposto tutti gli acquirenti a soffrire evizione da' primi acquirenti veri o simulati, i quali non dando pubblicità ai loro acquisti sono colpevoli dell'inganno, in cui cadono i secondi acquirenti.

Io ho sempre creduto che un tale errore non fu adottato di proposito dai redattori del codice, e le ragioni che così mi fan credere, sono le seguenti.

1.° Allorchè si occuparono della donazione, nell'articolo 939 ritennero interamente la necessità della trascrizione.

2.° Nell'articolo 1141 stabilirono pe' mobili la necessità della tradizione, e nell'art. 1140 promisero di disporre per gl'immobili nel titolo della vendita, e in quella dell'ipoteche.

lascia tuttavia godere da' sig. Mazel e Vidal; nè prima di aprile 1808 si dolse che costoro aveano fatto vendemmiare quella vigna, che pretese essere di sua proprietà, e dimandò che gli fosse rilasciata.

Questione » quale delle due vendite dovev' avere » la preferenza? « Il sig. Lacaux si è giovato della ragione, che il titolo che stabiliva la sua proprietà, era di data anteriore. I sig. Mazel e Vidal pretesero che la vendita consentita da Tassy a Taillefer

3.° Nell'art. 1583 sanzionarono espressamente, che il consenso non trasferisce il dominio nel comperatore che *riguardo al venditore*; ciocchè esclude dirimpetto ai terzi l'efficacia dell'alienazione semplicemente consentita dal venditore per lo notissimo principio, *inclusio unius est exclusio alterius*.

Que' legislatori dunque riconobbero la verità che il solo consenso del venditore poteva rendere l'alienazione efficace solamente rimpetto *a lui*, ma non in faccia *ai terzi*; e quindi non solo sentirono la necessità d'indicare un altro modo di rendere efficaci le vendite anche in faccia ai terzi, ma promisero d'indicarlo, e poi non adempirono alla promessa.

Questo fatale silenzio della legge fu dalla giurisprudenza francese interpretato per l'abolizione del principio di pubblicità degli acquisti. Lo stesso errore passò poi nelle nostre Leggi civili, e vi fu sanzionato con due espressi articoli, 2081 e 2082, e ciò che è più notevole, nella redazione degli articoli 1094, 1095 e 1428 delle stesse Leggi civili non si fece alcuna innovazione ai consimili art. 1140, 1141 e 1583 del ridetto Codice civile! (*Tradutt.*)

era simulata , e fatta a sol oggetto di riserbarsi un occulto mezzo di evincerli.

Una sentenza renduta nel dì 5 giugno 1812 ha dapprima mantenuto i sig. Vidal e Mazel nel possesso e godimento di cui si tratta, pe' seguenti motivi:

» Attesocchè bisognando consultare solamente la
 » data de' titoli , è certo che quello consentito da
 » *Tassy a Taillefer* dovrebbe avere la preferenza ,
 » dappoichè rimonta a dicembre 1805, mentre che
 » quello di cui giovansi *Vidal e Mazel* , è di otto-
 » bre 1806 ; ma bisogna derogare alla regola gene-
 » rale tutte le volte , che è provato (come nella
 » specie) , che il primo atto è simulato , e che è
 » infetto di dolo e di frode ; ciocchè fa eccezione a
 » tutt' i principii «.

Appello per parte del sig. Lacaux , il quale trapassò in pendenza dell'appello.

Nel 12 aprile 1821 interviene arresto contumacia-
 le, che riformò la sentenza, ed ordinò in favore de-
 gli eredi del sig. Lacaux il rilascio della vigna colla
 restituzione de' frutti.

I sig. Vidal e Mazel produssero opposizione, ma questa fu rigettata con arresto della Corte reale di Tolosa del 28 dicembre 1821 così concepito.

» *La Corte* - Attesocchè i sig. Mazel e Vidal non
 » hanno qualità per arguire di simulazione l'atto di
 » vendita consentita da *Tassy a Taillefer* : Ch' essi
 » in effetti non possono pretendere che quest' atto
 » sia stato fatto in frode de' loro diritti, perciocchè

» questi diritti hanno la loro origine in un atto po-
 » steriore alla detta vendita (1): Che questa pretesa
 » simulazione non avrebbe avuto per oggetto che di
 » defraudare i creditori di Tassy del pegno dei lo-
 » ro crediti (2): Che a costoro dunque apparteneva
 » d'impugnare una vendita consentita in frode dei
 » loro diritti, e non avendolo essi fatto, i signori
 » Mazel e Vidal son senza qualità per censurare una
 » vendita che quando fu fatta, non arrecava loro
 » il menomo pregiudizio: Che d'altronde ragionan-
 » do sulla supposizione d'un vizio nella vendita con-
 » sentita a Taillefer, questo vizio non poteva essere
 » opposto al sig. Lacaux, evidentemente acquistatore
 » di buona fede, siccome invincibilmente lo dimo-
 » strano tutte le circostanze e gli atti della causa, il
 » quale, siccome l'ha riconosciuto l'arresto contu-
 » maciale, ha fatto sulla vigna controvertita, tutti
 » gli atti d'un legittimo proprietario: Che in ef-
 » fetti è un principio fondato sulla legge, e adot-

(1) Questa ragione non mi sembra soddisfacente, perchè
 le trattative dell'affare avean potuto precedere al contratto
 (*Tradutt.*).

(2) La decisione non si occupa dell'articolo di diritto,
 vale a dire non esamina la quistione, come si debba re-
 golare la priorità di due vendite, se dalla data del titolo o
 della tradizione, ma bensì si occupa del fatto, ossia della
 quistione, se la prima vendita fu vera o simulata. La de-
 cisione dunque mi sembra malamente scelta, perchè non
 tratta direttamente la quistione di diritto. (*Tradutt.*)

» tato dalla giurisprudenza , che non si possa op-
 » porre a un secondo acquistatore di buona fede la
 » simulazione d'un primo atto di vendita, alla qua-
 » le il secondo acquistatore è interamente estraneo.

» Per questi motivi facendo diritto alle conclu-
 » sioni degli credi *Lacaux*, HA DIMESSO E DIMETTE i
 » sig. *Mazel* e *Vidal* dalla loro opposizione avverso
 » l'arresto contumaciale «.

Adunque i sig. *Mazel* e *Vidal* sono stati spogliati
 dell'immobile da essi acquistato , a malgrado di es-
 sersene messi in possesso ; e così possono essere spo-
 gliati tutti gli acquirenti , a' quali si cela l'esisten-
 za d'una prima vendita !

II.

*La proprietà è dovuta al primo acquirente che non ha fat-
 to trascrivere, in esclusione del secondo acquirente che
 ha adempito questa formalità.*

Così per l'appunto è stato deciso nella specie se-
 guente.

Nel 1803 il sig. *Deleuse* vende una proprietà al
 sig. *Guin*; e nel 17 agosto 1804 vende la stessa pro-
 prietà al signor *Gibert* , il quale l'indimani fa tra-
 scrivere il suo contratto. Il sig. *Guin* primo acqui-
 rente fa trascrivere il suo nel dì 20 dello stesso me-
 se. Si eleva per ciò contestazione tra' due acquiren-
 tori. *Gibert* pretende di dover essere mantenuto nel

possesso, perchè Guin avendo acquistato sotto la legge di *brumaire* anno VII: ; che ordinava la trascrizione di tutt' i contratti di vendita, in difetto di questa formalità si considerava di non aver mai acquistato la proprietà. Pur nondimeno Guin fu conservato nel possesso con arresto della Corte di Nismes del dì 11 giugno 1807, così concepito:

» Considerando, che se l' art. 26 della legge del
 » di 11 *brumaire* anno VII dichiara, che fino alla lo-
 » ro trascrizione gli atti traslativi di proprietà non
 » possono essere opposti ai terzi che avessero con-
 » trattato col venditore, questa disposizione non
 » avrebbe potuto essere opposta da Gibert a Guin,
 » se non nel caso che sotto l'impero della stessa leg-
 » ge il primo avesse acquistato la proprietà ora in
 » litigio, ed avesse fatto trascrivere il suo contratto
 » prima di quello di Guin: Che i titoli rispettivi es-
 » sendo stati sommessi alla trascrizione dopo la pub-
 » blicazione del codice civile, secondo questa nuova
 » legge debbesi giudicare, se il primo acquirente era
 » obbligato di far trascrivere il suo contratto per ga-
 » rantirsi dalle ipoteche e dalle alienazioni che po-
 » steriormente il suo venditore poteva consentire:
 » Che ai termini degli art. 2181 e 2182 del Codi-
 » ce (1) la trascrizione è indicata agli acquistatori
 » come una misura puramente facoltativa per pur-
 » gare i beni loro trasmessi, da' privilegi e dalle

(1) Conformi agli art. 2075 e 2076 delle nostre LL. CC.

» ipoteche , e che l' acquirente non ha raccolto se
 » non la stessa proprietà e gli stessi diritti che il
 » venditore avea sulla cosa venduta ; d' onde conse-
 » guita ch' egli non ha potuto acquistare una pro-
 » prietà che questo venditore avea già alienata : Che
 » questi due articoli essendo stati sostituiti al 91 del
 » progetto del Codice conforme all' art. 26 della leg-
 » ge del dì 11 *brumaire* , non può dubitarsi , che
 » l' intenzione del legislatore non sia stata quella di
 » assicurare a un acquistatore il suo diritto di pro-
 » prietà incommutabile , non ostante tutti gli atti
 » che il suo venditore potrebbe permettersi di fare
 » posteriormente in suo pregiudizio : Che questo spi-
 » rito è manifestato nelle discussioni ch' ebbero luo-
 » go nel Consiglio di Stato sul progetto della legge,
 » nel discorso del tribuno GRENIER , e nell' analisi
 » ragionata di dette discussioni del sig. MALEVILLE :
 » Che nello stesso senso è stato redatto l' art. 834
 » del nuovo Codice di procedura (1) , e che questa
 » interpretazione, la più ragionevole della legge, es-
 » sendo parimenti la più conforme al voto della giu-
 » stizia , non devesi esitare di adottarla (2) : Che al-

(1) Conforme all' art. 917 delle nostre Leggi di proc. civ.

(2) A mio modo di vedere , questa interpretazione lungi di essere la più ragionevole e la più conforme alla giustizia , è la più ingiusta e la più assurda , perchè niuno può pretendere che la sua proprietà sia rispettata , se tiene occulto il suo diritto. Ciò non pertanto questa interpre-

» l' anteriorità del titolo il sig. *Guin* unisce ancora
 » quella del possesso , e che la prova contraria of-
 » ferta da *Gibert* è tanto meno ammissibile, in quan-
 » to che trovasi anche respinta dal tenore degli atti.
 » Per questi motivi decide di essersi ben giudica-
 » to e di essersi male appellato etc. «.

In siffatta guisa sia che il titolo del primo acqui-
 rente sia stato consentito prima o dopo il Codice ci-
 vile , sia che egli abbia fatto trascrivere il suo con-
 tratto , o che l'abbia tenuto segreto , il secondo ac-
 quirente è spogliato del possesso , non ostante qua-
 lunque sua buona fede !

III.

*Colui che ha acquistato la intiera proprietà d' un immo-
 bile, può soffrire evizione da un primo acquirente , che
 avea acquistata la nuda proprietà.*

Con un primo atto autentico del dì 1 *floréal* an-
 no IV. la sig. *Legravère* vende a *Bousquet* un immobi-
 le con riserva d' usufrutto. Questo contratto non è tra-
 scritto.

Con un secondo atto egualmente autentico del 20
frimaire anno XI. la sig. *Legravère* vende lo stesso
 immobile a *Lefer-Duguè*. Costui fa trascrivere il suo

trazione ha prevaluto , fino ad avere autorità di legge !
 (*Tradutt. .*)

contratto nel 23 dello stesso mese, e prende possesso reale dell'immobile, in cui fa considerevoli miglioramenti.

Per la morte della signora Legraverè, avvenuta nel 24 dicembre 1809, essendosi estinto l'usufrutto che ella aveasi riservato nella prima vendita consentita a Bousquet, costui dimanda contro Lefer-Duguè, secondo acquistatore, il rilascio dell'immobile colla restituzione de' frutti dopo la morte dell'usufruttuaria. La sua dimanda fu rigettata dal tribunale di Tolosa con sentenza del 25 agosto 1812; ma con arresto della Corte di Tolosa del 14 dicembre 1813 il sig. Lefer-Duguè fu spogliato del possesso.

Questo secondo acquirente denunciò vanamente l'anzidetto arresto alla Corte di cassazione, la quale rigettò il ricorso con suo arresto del 25 giugno 1816.

Un tale arresto decide nettissimamente, che nel concorso di due contratti di vendita, l'uno consentito sotto la legge dell'anno III. e non trascritto, e l'altro sotto la legge dell'anno VII. e trascritto, la preferenza è dovuta al primo (1).

Adunque i proprietari attuali possono essere spogliati de' beni da coloro che ne avessero acquistata la nuda proprietà prima o dopo il Codice civile! Questa facoltà di vendere da principio la nuda pro-

(1) Sarebbe necessario conoscere il tenore dell'arresto, è meraviglia, come l'autore non l'abbia rapportato, secondo il suo solito (*Tradutt.*).

prietà ad una persona, e in seguito la proprietà intera ad un'altra, è veramente deplorabile! Qual acquirente può esser certo di non provare la sorte di Lefer-Dugué?

IV.

Non solo l'acquirente per vendita volontaria, ma anche un aggiudicatario per espropriazione, è esposto a soffrire evizione da un acquirente anteriore.

Nell'anno VIII. il sig. Boudinet-Courcelle essendo proprietario della fattoria detta *delle Vigne*, la vende al sig. Pelletier e a molti altri individui che noti fanno trascrivere il loro contratto.

I creditori del sig. Boudinet-Courcelle ignorando queste vendite, procedono all'espropriazione della detta fattoria in danno del loro debitore, ed è aggiudicata ai sig. Pallès e Beaudouin.

I sig. Pelletier e consorti che avevano fin allora serbato silenzio, reclamarono la proprietà della fattoria *delle Vigne*, e la loro dimanda fu accolta con arresto del dì 26 *thermidor* anno XII., essendo stati gli aggiudicatarii Pallès e Beaudouin condannati a rilasciare loro la proprietà di detta fattoria: Costoro ricorsero in cassazione, ma il loro ricorso fu rigettato con arresto del 18 maggio 1810 (1).

(1) V. MERLIN. Repertorio v. *Trascrizione* §. 3 nota sul num. 1.

Quest'arresto ha dipoi formato giurisprudenza, ed ora è canone » che gli acquistatori per aggiudicazione pubblica sono soggetti a' casi di evizione, del pari che gli acquistatori per vendita volontaria (1) «.

Questa è una verità pe' giureconsulti, ma i semplici particolari tuttavia credono, che gli acquisti per vendita forzata son più sicuri degli altri: ma eglino sono in grande errore, perchè nelle vendite per espropriazione i titoli di proprietà raramente sono a disposizione de' creditori, epperò difficilmente si può stabilire l'origine de' beni messi in vendita. Si dichiara solamente che saranno aggiudicati tali quali si son pignorati e come attualmente si trovano.

V.

Conseguenze del principio della priorità accordata ad una vendita anteriore, abbenchè non trascritta.

Dalle due spezie qui appresso riferite si vedrà a quali strane combinazioni ha dato luogo il principio della preferenza attribuita ad una vendita precedente, sebbene non trascritta.

(1) Questo canone è giusto, ed è sanzionato espressamente nell'art. 70 della nostra novissima legge di espropriazione forzata (*Tradutt.*).

Il conte Saint-Aignan, che possedeva una casa in Mans, diede al Visconte di Saint-Aignan il mandato di venderla. Costui sostituisce sua moglie in questo mandato. Nel 24 settembre 1818 la Viscontessa di Saint-Aignan trovandosi in Parigi vende la casa del conte di Saint-Aignan al sig. Goguet.

Dal canto suo, il Visconte di Saint-Aignan in virtù dello stesso mandato vende la stessa casa a Giovanni Durand con atto innanzi un notajo di Mans del 7 ottobre seguente. Il sig. Goguet, che ne avea preso possesso, si assenta, e ritorna a Mans nel 14 ottobre.

In questo intervallo Durand erasi stabilito nella casa medesima, di cui credevasi proprietario. Ma precisamente nello stesso giorno 14 ottobre gli affari lo aveano chiamato in città. La sera trova la porta chiusa, e non può rientrare in casa che scalando il muro di dietro.

Nel dì 15 Goguet vede Durand rifiutargli l'ingresso; quindi ricorrono tutti due a' tribunali: ciascuno di essi ignorava ch'esistesse un'altra vendita oltre la sua. Goguet, il cui titolo era di data precedente, fu mantenuto nel possesso in esclusione di Durand, con arresto della Corte di Angers degl' 11 novembre 1818.

Questa seconda spezie è esposta in una lettera a noi diretta nel dì 11 luglio 1829, la quale è così concepita:

» Signore - Credo farvi cosa grata significandovi
» uno di quegli abusi, che colle vostre ricerche non
» siete giunto a rinvenire in mezzo di tanti altri, e
» di cui io stesso sono stato la vittima. Ecco il fatto.

» Giovanni cade in fallimento: uno de' suoi cre-
» ditori procede alla spropriazione forzata de' suoi
» beni. Paolo e Giacomo sindici ottengono di ven-
» dere all' asta pubblica, e vendono. Io me ne ren-
» do aggiudicatario, fo trascrivere il mio contratto,
» e lo denunzio ai creditori iscritti. Si apre il giu-
» dizio d' ordine, pago il mio prezzo.

» Intanto Pietro mi cita per far dichiarare la nul-
» lità del mio acquisto, e per rientrare nel posses-
» so degl' immobili, perchè egli è antico venditore
» non soddisfatto del suo prezzo. Come può ciò av-
» venire, se la quitanza del mio pagamento enuncia
» perfettamente, che gli antichi venditori sono stati
» successivamente pagati da più di 30 anni, e vi
» son mentovate le quitanze corrispettive? Ecco co-
» me ciò avviene.

» Giovanni avea venduto quest' immobili a Pietro,
» e costui avea pagato il prezzo. Ma Pietro avea re-
» troceduto gli stessi immobili a Giovanni, il quale
» alla sua volta non avea pagato Pietro, ed era ri-

» masto debitore del prezzo della retrocessione. Gio-
 » vanni essendo caduto in fallimento, i sindici avea-
 » no ignorato questa vendita e questa rivendita; ep-
 » però aveano stabilito la proprietà nelle mani di
 » Giovanni, come provvegnete da Girolamo, ed
 » aveano anche fatta menzione della costui quitanza
 » del pagamento del prezzo (1) «.

» Sulla citazione di Pietro è renduta sentenza che
 » lo rimette nel possesso. Io ottengo la garentia con-
 » tro il fallimento, ma questa non val nulla. Niuna
 » istanza per l'arresto personale di Giovanni, perchè
 » egli fu contumace durantino le procedure di ven-
 » dita, e non avendo preso alcuna parte nello sta-
 » bilire la proprietà, non può dirsi stellionario,
 » siccome è stato giudicato dalla 2. camera del tri-
 » bunale della Senna nel dì 29 luglio 1820 nel fal-
 » limento *Demouy*.

» Ora quale precauzione umana può preservare da
 » simili sorprese (2) ? Due truffatori possono tutt' i
 » giorni intendersela insieme per operare simili ma-
 » neggi ! . . . sottometto a' vostri lumi queste ri-
 » flessioni, ed ho l' onore ec. «.

(1) Lo sconcio mentovato in questa lettera deriva sì dal-
 la mancanza di ogni mezzo come assicurarsi del possesso
 e della sua continuità, e sì dalla mancanza di pubblicità
 degli atti di vendita e rivendita (*Tradutt.*).

(2) Nessuna, finchè le vendite potranno restare nelle te-
 nebre (*Tradutt.*).

Egli è certo che se l'iscrizione fosse necessaria per la validità d'una vendita, non vedrebbonsi effettuare questi e consimili spogli!

VI.

La promessa fatta sotto l'antico diritto da un padre di famiglia in un contratto di matrimonio, di conservare al figlio la sua successione, rende nulla ogni vendita o affezione ipotecaria, che avesse dipoi consentito.

Nel dì 4 gennajo 1781 si fa contratto di matrimonio sotto firma privata tra il sig. della Bouillonnière e la sig. Costanza di Feuguerolle. In questo contratto interviene il sig. di Feuguerolle padre, il quale dichiara » che volendo dare a' suoi figli in » persona di detta signorina futura sposa, novelle » pruove di sua tenerezza, s'obbliga e promette da » ora di **SERBARE LA SUA SUCCESSIONE** «.

Questo contratto di matrimonio fu registrato nell'uffizio di Caen nel 31 dicembre 1781. Nel 20 gennajo seguente il sig. di Brunville ottiene dal magistrato di Bayeux sentenza che dichiara esecutivo quel contratto.

Con atto autentico di febbrajo 1782 il signor di Feuguerolle padre creò e costituì una rendita vitalizia in favore della sig. Lepicard de Formigny.

Questa rendita fu esattamente pagata durante la vita del sig. di Feuguerolle padre; ma dopo la sua

morte avvenuta nel 1810 , i suoi eredi si ricusarono di pagarne l'arretrato, per la ragione che il padre avendo promesso di conservar loro la sua successione , non avea potuto nè vendere nè ipotecare alcuno de' suoi beni durante la sua vita.

Cotal loro pretensione dopo essere stata rigettata in prima istanza , fu accolta in grado di appello dalla Corte di Caen con arresto del dì 10 aprile 1812. Vi fu ricorso, ma fu rigettato con arresto della Corte di cassazione del 27 marzo 1816, così concepito:

» Attesocchè la promessa di conservare la sua
 » successione , fatta sotto l'impero della consuetu-
 » dine di Normandia da un padre a' suoi figli nel
 » contratto di matrimonio d' uno di essi , non era
 » una donazione tra vivi : Che in effetti sebbene
 » il padre facendo questa promessa rinunziasse alla
 » facoltà di alienare i suoi beni , ammenocchè nei
 » casi di necessità , di malattia o di prigione , egli
 » nondimeno non si spogliava attualmente dell' in-
 » tera proprietà , e che d'altronde la sua disposi-
 » zione diveniva caduca, se sopravvivea a' suoi figli
 » morti senza legittima posterità : Che d'altronde la
 » promessa di conservare la sua successione non im-
 » possessava attualmente i figli della proprietà dei
 » beni del padre loro , imperocchè se morivano senza
 » posterità prima di lui , non trasmettevano questi
 » beni a' loro eredi : Che in tal guisa la disposizio-
 » ne trovandosi subordinata all'avvenimento d' una
 » condizione suspensiva, ossia alla precedente morte

» del padre, e non potendo addivenire definitiva e
 » consumata se non avvenuta la morte del padre ,
 » essa non era realmente, del pari che le istituzioni
 » contrattuali , se non una disposizione a causa di
 » morte , irrevocabile per verità , ma così autoriz-
 » zata ne' contratti di matrimonio : Che finalmente
 » tale era la dottrina professata da tutti gli antichi
 » autori normanni ; d' onde segue, che la promessa
 » di conservare la successione non è sommessata alle
 » formalità dell' art. 1 dell' ordinanza del 1731 per
 » le donazioni tra vivi, e che in conseguenza quan-
 » tunque essa fosse fatta in un contratto di matri-
 » monio sotto firma privata, era valevole per le di-
 » sposizioni della consuetudine di Normandia , alle
 » quali non era stato su questo punto derogato dal-
 » l' ordinanza del 1731 (1) :

» Attesocchè nella causa in disamina si tratta di
 » sapere non se il padre ha potuto conferire a' suoi
 » figli un privilegio o un'ipoteca sopra i suoi beni,
 » ma se facendo la promessa di conservare la sua
 » successione , si è valevolmente spogliato della fa-
 » coltà d'ipotecare i suoi beni a favore di terze per-
 » sone: Che in questa guisa l'art. 8 della dichiara-

(1) Quest'arresto contiene un principio soggetto a molta
 discussione , che cioè le disposizioni irrevocabili , sol per-
 chè debbono essere eseguite dopo la morte del disponente ,
 debbansi qualificare per donazioni *causa mortis* , le quali
 per loro essenza debbono essere revocabili (*Tradutt.*).

» zione del 1696 non è applicabile alla quistione ,
 » e che d'altronde il contratto di matrimonio del 4
 » febbrajo 1781 contenendo la promessa di conserva-
 » re la successione, è stato dichiarato esecutivo con
 » sentenza anteriore al titolo costitutivo del credito
 » dell' attore :

» Attesocchè l' art. 19 dell' ordinanza del 1731
 » avendo abrogata la formalità dell' insinuazione a
 » riguardo di tutte le donazioni fatte in linea retta
 » ne' contratti di matrimonio , la sua disposizione
 » che è generale e senza eccezione , ha necessaria-
 » mente fatto cessare le disposizioni contrarie che
 » potevano trovarsi nella consuetudine, e conseguen-
 » temente quelle ch'erano scritte nell' art. 244 della
 » consuetudine di Normandia relativamente alle pro-
 » messe di conservare la successione - RIGETTA.

Risulta da questo arresto , che se un antico pro-
 prietario d' un immobile ha promesso di *conservare*
 la sua successione a' suoi figli , costoro possono ri-
 vendicare tutt' i beni che hanno appartenuto al pa-
 dre loro, in qualunque mani si trovino , e sia qua-
 lunque la buona fede degli acquistatori !

Per ovviare a questo grave inconveniente, gli au-
 tori del codice civile avrebbero dovuto nell' interesse
 de' terzi prescrivere in un certo termine l' iscrizione
 di così esorbitante diritto di rivendicazione. In di-
 fetto di questa disposizione, tutt' i possessori d' im-
 mobili son esposti a vedere sperimentare contro di essi
 delle azioni simili a quella de' figli di Feuguerolle !

Un acquirente o un creditore ipotecario può esser tenuto a soffrire un usufrutto, di cui non se gli è data conoscenza.*

Così per l'appunto è stato deciso nella seguente specie.

Nel 23 *pluviôse* anno XI. il sig. Painsmay vende alle signore Clément l'usufrutto di due case. Queste signore non fanno trascrivere il loro contratto.

Nel 1806 il sig. Balsée creditore ipotecario del sig. Painsmay prende iscrizione su quelle due case; e poco dopo ne procede alla spropriazione forzata. Le signore Clément vi s'oppongono in quanto all'usufrutto, che pretendono di appartenersi loro in virtù dell'acquisto fattone nel 23 *pluviôse* anno XI. La loro dimanda è accolta con sentenza del tribunale di Ruremonde del 26 novembre 1806, con arresto della Corte di Liegi del 19 novembre 1807, e con arresto della Corte di cassazione del 15 ottobre 1810 (1).

Ciocchè questa sentenza e questi arresti han deciso a riguardo d' un creditore ipotecario, sarebbe stato parimenti giudicato dirimpetto ad un acquistatore, che avesse ignorato la vendita consentita a favore delle signore Clément.

(1) MERLIN Repertorio v. *Trascrizione* §. 3. note sul num. 2.

VIII.

L' acquirente di beni venduti per espropriazione è obbligato di eseguire gli affitti consentiti dall' espropriato lungo tempo prima di tal giudizio , anche quando se gli son fatti ignorare.

Nel dì 9 gennajo 1814 Moinet e sua moglie locano con atto autentico il loro podere del *Priorato* a Emilia Moinet loro figlia.

Nel 1816 questo podere è spropiato ad istanza de' creditori di Moinet , e nel 6 agosto dell' anno stesso è aggiudicato a Giuseppe Porteboeuf. Costui se ne vuol mettere in possesso , ma la signora Moinet gli si oppone reclamando l' esecuzione dell' affitto, ch' era stato consentito da suo padre e sua madre nel dì 9 gennajo 1814.

L' aggiudicatario espone differenti fatti tendenti a provare, che l' affitto era simulato , ed è ammesso a farne prova.

Nel dì 2 agosto 1817 sentenza che dichiara l' affitto nullo e come non avvenuto. In grado di appello la Corte d' Angers ha mantenuto la sig. Moinet nel godimento dell' affitto , con arresto del 15 luglio 1818 così conceputo :

» Considerando in diritto, che se il locatore vende
 » la cosa locata , l' acquirente non può espellere il
 » colono o il pigionale che ha un affitto autentico
 » o di data certa , ammenocchè non siasi riservato
 » un tal diritto nel contratto di fitto :

» Considerando che nella specie è provato con
 » atto autentico del 9 gennajo 1814, che Moinet
 » e sua moglie hanno dato a titolo di affitto a Fe-
 » licità Moinet loro figlia l'immobile posteriormente
 » acquistato dal reo convenuto; e che nel detto af-
 » fitto i locatori non si hanno riserbato il diritto
 » di espellere il fittajuolo.

» Considerando in diritto che l'aggiudicatario non
 » può avere maggiori diritti dell'espropriato: Che
 » il reo convenuto non ha figurato nel numero dei
 » creditori che hanno spinto la spropriazione: Che
 » conseguentemente egli è senza qualità e non am-
 » missibile a fare annullare un affitto che d'altron-
 » de non presenta alcun carattere di frode - Per
 » questi motivi ANNULLA l'appello e ciò di cui è ap-
 » pello; ordina che l'affitto di cui si tratta, sia
 » eseguito secondo la sua forma e il suo tenore, e
 » condanna il reo convenuto alle spese dell'intero
 » giudizio «.

Gli acquirenti non sarebbero esposti a soffrire con-
 simili affitti, di cui erasi loro nascosta l'esistenza,
 se questi atti fossero assoggettati all'iscrizione per
 poter essere opposti ai terzi.

L'arresto or ora disaminato conferma la verità,
 che gli acquisti fatti all'asta pubblica sono esposti ai
 surriferiti inconvenienti, del pari che gli acquisti per
 vendite volontarie.

IX.

Un aggiudicatario non può dimandare la nullità degli affitti di data certa, per effetto de' quali il fittajuolo avesse pagato con anticipazione il prezzo per tutto il tempo dell' affitto, quando anche dovessero decorrere ancora molti anni, ammenocchè l' aggiudicatario non allegghi e provi fatti di dolo tra il proprietario e il fittajuolo.

Così si è giudicato con sentenza del tribunale d'Orleans renduta nel dì 4 luglio 1816 (1).

X.

L' anticipazione delle pigioni d' una casa, provata collo stesso contratto di affitto, può parimenti essere opposta ai creditori ipotecarii, posteriori all' epoca in cui questo contratto ha acquistato data certa (2).

Il sig. Bernard proprietario d' una casa sita in Parigi, strada della Pace, ne loca parte al signor Chiodi per 4 anni, a contare dal 1 marzo 1821 per 4000 franchi una volta pagati, di cui l' atto stesso contiene quitanza, col patto di nulla poter-

(1) V. il *Manuale del diritto francese* nota 2. sull' articolo 691 del Codice di procedura civile.

(2) Questa materia è stata regolata dall' ultima nostra legge sulla spropriazione forzata, e propriamente dall' ar-

sene ripetere. Questo contratto di affitto acquista data certa colla morte del sig. Chiodi avvenuta nel 31 marzo 1822.

Nel 9 dello stesso marzo il sig. Bernard loca il rimanente della casa al sig. Beaudenom-Delamaze per nove anni a ragione di 4200 franchi l'anno. Il sig. Bernard confessa in quest'atto di aver ricevuto la somma di 11,550 franchi per la pigione di due anni e nove mesi di affitto, da scadere nel 1 aprile 1826.

A quell'epoca di marzo 1822 gl'immobili del sig. Bernard del valore di circa 500,000 franchi erano ipotecati per franchi 350,000. Posteriormente agli affitti sopra mentovati, il sig. Bernard consente nuove ipoteche che assorbitono il valore di tutt'i beni.

articolo 24 della legge medesima così concepito: » I creditori dovranno menar buone al colono e conduttore le » anticipazioni fatte al debitore, quante volte vi concor- » rano i seguenti requisiti, cioè:

- » 1.° che sieno convenute nel titolo della locazione,
- » 2.° che il titolo abbia data certa anteriore al prece- » to di pagamento;
- » 3.° che le anticipazioni non eccedano due annate pei » fondi rustici, ed una per gli urbani.
- » Qualora però i creditori rimangano coperti col prezzo » di valutazione degl'immobili, essi dovranno rispettare » le anticipazioni fatte al debitore, qualunque ne sia la » somma. Benvero delle annate di rendita mancanti do- » vrà tenersene ragione in favore dell'aggiudicatario, per » essergli rimborsate (*Tradutt.*) «.

Il Conte di Furstenstein, uno de'creditori, intraprende il giudizio di spropriazione.

Bernard interviene nel quaderno delle condizioni della vendita, e dichiara, che siccome egli avea ricevuto delle pigioni in anticipazione da' sig. Chiodi e Beaudenom-Delamaze, l'aggiudicatario sarà tenuto di pagar loro sul suo prezzo le somme ch'eglino giustificherebbero di avergli anticipato.

Il conte di Furstenstein pretese che le anticipazioni fatte da que' pigionali non potevano essere opposte ai creditori iscritti del sig. Bernard.

Nel 19 giugno 1823 il tribunale civile della Sena considerò » che non potcasi pronunziare su tale » difficoltà se non in contraddizione de' fittajuoli coi » creditori, che rimarrebbero incapienti, e che costoro non essendo in causa, doveasi ordinare l'aggiudicazione definitiva, salvo agli aggiudicatarii » d'imputare sul loro prezzo ciò ch'essi sarebbero » tenuti di rimboisare ai fittajuoli, se i pagamenti » di questi ultimi fossero giudicati valevoli «.

L'aggiudicazione avviene per 424,000 franchi.

Il conte di Furstenstein in nome di tutt' i creditori di Bernard cita i sig. Chiodi e Beaudenom-Delamaze per far dichiarare, che costoro non potessero opporre ai creditori iscritti di Bernard i pagamenti a costui fatti per anticipazione di pigione.

La sig. Bernard interviene in questo giudizio per far valere i suoi diritti matrimoniali.

Nel 13 aprile 1824 il tribunale civile della Senna rende la seguente sentenza :

» Il tribunale pronunziando sulle dichiarazioni affermativ e su' pagamenti in anticipazione di pigione , e parimenti sull' intervento della sig. Bernard : - per ciò che riguarda Delamaze e la vedova Chiodi.

» Attesocchè l'affitto di Delamaze ha la data certa del dì 9 marzo 1822 , e l'affitto della vedova Chiodi ha parimenti la data certa del dì 31 marzo 1822 , giorno della morte del signor Chiodi , mentovato nell' inventario fatto nel dì 3 del seguente aprile.

» Attesocchè a quell'epoca di marzo 1822 gl' immobili del sig. Bernard erano ipotecati per circa 350,000 franchi, siccome risulta dal certificato rilasciato dopo le aggiudicazioni da' conservatori dell'ipoteche di Parigi e di Melun , comprendendo in questa somma la dote e gli altri diritti mobiliari che la sig. Bernard poteva allora reclamare , e che il prezzo delle aggiudicazioni si è elevato a 424,000 franchi: Che per conseguenza i creditori anteriori all'epoca di marzo 1822 , tra' quali figura la sig. Bernard , compariscono senza interesse di censurare i pagamenti fatti per anticipazione , di cui si tratta.

» Considerando , che se i pagamenti non possono pregiudicare a' diritti reali consentiti anteriormente sopra un immobile, possono essere opposti ai cre-

» ditori posteriori, i quali non han potuto acquistare
 » su quest' immobile diritti maggiori di que' che il
 » proprietario stesso avea all'epoca in cui contrattò
 » con essi.

» Che ove l'operazione, di cui si tratta nella specie, fosse considerata come un' anticresi, i creditori posteriori sarebbero ugualmente inammissibili ad impugnarla :

» Che ove quest' operazione fosse una vendita d' uso-frutto, il difetto di trascrizione non potrebbe giovare al creditore, il cui titolo sarebbe posteriore alla vendita.

» Che per verità a' termini dell' art. 689 del codice di procedura (1), i frutti scaduti dopo la denuncia al debitore pignorato debbono essere immobilizzati; ma evidentemente quest' articolo presuppone che i frutti appartengono ancora alla parte pignorata, e non ha avuto per iscopo d' introdurre la nullità delle convenzioni intervenute tra il proprietario e il locatario per ragione di affitto
 » Per questi motivi ordina che gli affitti fatti in

(1) L' art. 767 delle nostre Leggi di proced. civ. considera come *stabili* i frutti raccolti dopo la denuncia del pignoramento fatta al debitore. L' art. 22 dell' ultima legge di spropriazione forzata contiene la stessa idea, ma espressa con maggiore proprietà di termini, perciocchè riguarda come *parte dell' immobile pignorato* i frutti raccolti dopo l' anzidetta denuncia. (*Tradutt.*)

» favore di Delamaze e della vedova Chiodi siano
 » eseguiti puramente e semplicemente in tutto il lo-
 » ro tenore ; riserva nondimeno ai creditori ante-
 » riori al mese di marzo 1822 tutt' i loro diritti a
 » questo riguardo, ove non fossero utilmente collo-
 » cati nella graduazione da stabilirsi sul prezzo de-
 » gli immobili di cui si tratta.

In grado di appello questa sentenza fu confermata con arresto della Corte reale di Parigi renduto nel dì 3 dicembre 1824.

Risulta da queste decisioni e da quella riferita nel num IX., che un acquistatore di buona fede, o un creditore ipotecario può vedere i suoi interessi messi a rischio per un affitto, di cui ha ignorato l'esistenza, e che contenga alienazione del godimento dell'immobile venduto o ipotecato per un tempo più o meno lungo, mediante una somma una volta pagata. Quali sono i mezzi di garantirsi da simili sorprese sotto la presente legislazione?

XI.

Un acquirente può essere tenuto di rilasciare il godimento dell'immobile da lui acquistato, ai creditori, cui quest'immobile fosse stato dato in anticresi (1).

Nel 1810 la sig. Delamotte non potendo soddisfare i suoi creditori, concesse loro il diritto di godere un suo podere, finattantocchè avessero ottenuto il loro pagamento. In altri termini ella diede quel podere a' suoi creditori a titolo di anticresi.

Con atto avanti notajo del 15 settembre 1813 la sig. Delamotte vendè questa stessa proprietà al sig. Delamarre per 40,000 franchi, la cui maggior parte fu stipulato di essersi pagata in contante.

Il sig. Delamare si mise in possesso di quel podere, e ne godeva da due anni, alloraquando nel dì 4 maggio 1816 la sig. Delamotte lo fece citare per lo rilascio, sul motivo che l'atto di vendita del 15 settembre 1813 era una donazione mascherata, e fatta unicamente in vista d'un matrimonio progettato tra

(1) Questa proposizione mi sembra direttamente contraria all'art. 2091 del Cod. civ., conforme all'art. 1961 delle nostre Leggi civ. Entrambi questi articoli presuppongono, come è in effetti, che coll'anticresi il creditore non acquista alcun diritto *reale* sull'immobile: cioèchè è reso anche più chiaro dagli art. 2085 del Cod. Civ. e 1955 delle Leggi civ., contenenti la definizione dell'anticresi. (*Tradutt.*)

lei e il sig. Delamare , matrimonio che dipoi non si era effettuato.

I creditori della sig. Delamotte, a' quali quel potere era stato dato a titolo di anticresi , intervennero in questo giudizio, e dimandarono che in tutt' i casi l' atto del 15 settembre 1813 non potesse pregiudicare il loro diritto di anticresi, e che inoltre il comperatore fosse condannato a restituir loro i frutti da lui percepiti.

Una sentenza del 16 agosto 1816 ammise il loro intervento , e dichiarò nullo l' atto del 15 settembre 1813 , anche rimpetto alla sig. Delamotte.

Il sig. Delamare interpose appello, e sostenne che l'intervento de' creditori della sig. Delamotte era inutile , perchè la vendita del 15 settembre 1813 non avea potuto recar loro alcun pregiudizio ; imperocchè la proprietà dell' immobile non avendo potuto trasferirsi dalla vedova Delamotte che nello stato in cui ella stessa la possedeva , vale a dire , col peso dell' anticresi da lei consentita a' suoi creditori, non v' era alcuna frode , di cui questi ultimi potessero dolersi Ma la sua pretensione fu rigettata con arresto della Corte di Caen del 30 agosto 1817.

Egli ricorse in cassazione , ma il suo ricorso fu parimenti rigettato con arresto del dì 7 marzo 1820.

La Corte di Cassazione considerò, che i creditori della sig. Delamotte, a' quali costei avea dato in pegno le rendite de' suoi immobili, aveano evindentemente interesse d' impugnare l' atto del 15 settem-

bre 1813, perciocchè questo toglieva loro il godimento di quelle rendite, e per conseguenza era ammissibile il loro intervento (1).

XII.

Un acquistatore può esser obbligato a soffrire delle servitù che diminuiscono considerevolmente il valore della sua proprietà, quantunque il suo venditore non gliene abbia dato conoscenza.

Il Codice civile, il quale non ha prescritto l'iscrizione d'una prima vendita, della promessa di conservare la successione, degli affitti che si ha intenzione di opporre ai terzi, non ha nemmeno richiesto l'iscrizione del diritto di servitù. Quindi ciò che ab-

(1) Questi giudicati mi sembrano o *estranei* o *contrarii* al tema proposto dall' autore: *estranei*, perchè con essi non si decide che il comperatore dovesse soffrire il peso dell' anticresi già consentita dal venditore, ma bensì che i creditori potessero intervenire nel giudizio di nullità della vendita del fondo, pria dato loro in anticresi; *contrarii*, perchè tanto le parti quanto i primi e secondi giudici e la Corte di Cassazione implicitamente ritennero per vero, che l' acquistatore non dovesse rispettare l' anticresi; altrimenti nè i creditori avrebbero avuto interesse di far annullare la vendita, nè i giudici avrebbero ammesso il loro intervento nel giudizio di nullità della vendita medesima. (Tradutt.)

biamo detto ne' numeri precedenti , si applichi alle servitù. Gli acquistatori sono obbligati di soffrirle , sia qualunque la loro buona fede!

XIII.

Un acquistatore che non ha fatto trascrivere il suo contratto sotto la legge dell'anno VII., può esser tenuto a soffrire l'esercizio d'un assegnamento fatto alla moglie in caso di vedovanza , anche nel caso in cui il creditore di tal assegnamento abbia per negligenza lasciato perire il capitale rimasto tra le mani d'un precedente acquistatore , per adempire allo assegnamento medesimo.

Nel suo contratto di matrimonio stipulato in Parigi nel 1785 il sig. Legendre costituì alla sua sposa un assegnamento in caso di vedovanza di 3,000 lire di rendita col capitale di lire 75,000 , che fu stipulato doversi appartenere ai figli nascituri.

Di questa unione nacquero due figli, il sig. Agostino-Carlo Legendre , e la damigella Legendre.

Nel 23 luglio 1793 per atto avanti notajo il sig. Legendre vendè un podere chiamato la *Chanvennerie* situato nel circondario di Melun , al sig. Coendre agente di cambio, per 392,000 franchi, e fu stipulato che su questo prezzo il comperatore riterrebbe 75,000 franchi per servire all'anzidetto assegnamento vedovile.

Nel 2 *nivôse* anno II. il sig. Legendre vendè al

sig. Voyer-d' Argenson il parco della sua terra degli *Olmi* per 600,000 franchi , che furono compensati con somma maggiore , dovuta da Legendre a d' Argenson.

Nel 29 *pluviôse* anno III. i coniugi Legendre vendettero la rimanente terra degli *Olmi* al sig. Desnanots per 691,000 franchi. Questo contratto racchiuse una convenzione particolare relativamente all' assegnamento vedovile ; imperciocchè il sig. Legendre dichiarò che le 75,000 lire che ne formavano il capitale, erano state ritenute dal comperatore del podere della *Chanvennerie*. In conseguenza il signor Desnanots non ebbe cura di esigere che per la sicurezza di quell' assegnamento si fosse fatto un nuovo impiego sul prezzo del suo acquisto.

Il sig. Desnanots pagò un tale acquisto ottenendone le lettere di ratifica , che furono confermate dietro diverse opposizioni , tra le quali non figurò quella che la sig. Legendre avrebbe potuto interporre per la sicurezza del suo assegnamento.

Il sig. Desnanots pagò il suo prezzo , parte ai creditori opposenti , e il dippiù allo stesso Legendre.

Tale si era lo stato delle cose , allorchè nel 24 *frimaire* anno IV. il sig. Desnanots rivendette le porzioni da lui acquistate della terra degli *Olmi* al sig. d' Argenson per franchi 300,000 in contante. Costui non ottenne le lettere di ratifica , e pagò il suo prezzo al sig. Desnanots.

Sopravvenuta la legge dell' anno VII. il sig. d' Ar-

genson non giudicò a proposito di far trascrivere il suo contratto per purgare l'assegnamento della sig. Legendre; ma, costei e i suoi figli furono più diligenti e presero iscrizione nell'anno VII. e nel 1809.

Nel 1812 la terra della *Chanvennerie*, che era passata successivamente in diverse mani, fu venduta al sig. Foncier. Fu aperto il giudizio d'ordine, e nè la sig. Legendre nè i suoi figli curarono di presentarsi, a malgrado le intimazioni e le interpellanze che furono loro fatte, cosichè fu pronunziata la decadenza contro di essi, e i 75,000 franchi originariamente riservati al loro assegnamento furono attribuiti agli altri creditori.

Nel 1821 trapassò il sig. Legendre, e nè la sua vedova nè i suoi figli avanzarono alcun reclamo contra il sig. Voyer d'Argenson; ma nel 1823 costui avvedutosi, che esistevano contro di lui le iscrizioni del ridetto assegnamento, si affrettò di dimandarne la radiazione.

Una sentenza del 3 agosto 1824 statun sulle rispettive pretese delle parti.

In grado di appello la Corte di Parigi con arresto del 28 marzo 1825 » pronunziando congiuntamente sugli appelli principale è incidente rispettivamente interposti dalle parti avverso la sentenza renduta dal tribunale della Senna nel 3 agosto 1804:

» Per ciò che riguarda l'appello incidente interposto da Voyer-d'Argenson, tendente a far radia-

» re puramente e semplicemente, intieramente e definitivamente le iscrizioni prese da' figli Legendre ;
 » Attèsocchè se l'art. 44 della legge degl' 11 *brumaire* anno VII. ha dispensato dalla formalità della trascrizione gli acquistatori che aveano adempito le formalità prescritte dalle leggi anteriori ,
 » non ha inteso dar loro nuovi diritti , e quindi gl'immobili da essi acquistati son rimasti soggetti all' effetto delle stesse ipoteche , dalle quali erano gravati sotto l' impero dell' editto del 1771.

» Per ciò che riguarda l'appello principale interposto da' figli Legendre ;

» Attèsocchè in diritto sotto l' antica legislazione tutti gl' immobili del marito , proprii e in qualunque modo acquistati , erano e divenivano affetti dall' ipoteca del prefisso assegnamento vedovile :
 » che quegli immobili non potevano essere purgati da quest'ipoteca se non per effetto di decreto intervenuto sulle istanze de' creditori del marito anteriori al matrimonio , i cui diritti non potevano essere alterati o ristretti da un assegnamento stabilito posteriormente al loro titolo ; ma che nel caso del decreto volontario che interveniva nel solo interesse del debitore dell' assegnamento vedovile, l'immobile così venduto restava sempre soggetto all' assegnamento medesimo:

» Attèsocchè l'editto del 1771 non avea per nulla innovato a questi principii , e che al contrario avendo dispensato i creditori di tali assegnamenti

» di formare opposizione alla conferma delle lettere
 » di ratifica, ne risultava che l'acquistatore il quale
 » ai termini di quell' editto non poteva purgare se
 » non contra i creditori oppponenti, si trovava nella
 » impossibilità di purgare contra i creditori degli
 » assegnamenti vedovili, rimpetto a' quali il prezzo
 » dell' immobile non poteva d'altronde esser giam-
 » mai fissato, poichè non erano giammai chiamati
 » a soprimporre :

» Attesocchè l' effetto dell' ipoteca è di attribuire
 » al creditore il diritto di seguire l' immobile nelle
 » mani, in cui si trova, e di costringere il deten-
 » tore a pagare, o a rilasciare l' immobile :

» Attesocchè in fatto la porzione della terra degli
 » *Olmi*, che forma l' oggetto della contesa, fu ac-
 » quistata e rivenduta da Legendre posteriormente
 » al suo matrimonio, e che Voyer-d' Argenson e
 » Desnanots suo venditore non fecero trascrivere il
 » loro contratto di acquisto.

» Senzacchè vi sia bisogno di statuire con una di-
 » sposizione precisa sull'appello incidente, sul quale
 » sarà pronunziato colle disposizioni che seguono sul-
 » l'appello principale :

» **ANNULLA** l'appello, e la sentenza di cui è ap-
 » pello per la parte colla quale l' iscrizione de' figli
 » Legendre è stata sottomessa alla riduzione, che
 » dovev' aver luogo sul prezzo della vendita, dopo
 » la liquidazione de' pagamenti privilegiati fatti da
 » Desnanots, e de' crediti di questa natura, di cui

» Legendre era rimasto debitore a Voyer-d'Argenson ; ed emendando in quanto a ciò , assolve i figli Legendre dalle condanne contro di essi pronunziate :

» Ordina che le iscrizioni de' figli Legendre sieno mantenute sulla porzione della terra degli Olmi che Desnanots acquistò da Voyer-d'Argenson, giusta il contratto de' 14 *fructidor* anno II. e 29 *pluviose* anno IV.

» Ordina che in tempo della morte della vedova Legendre, Voyer-d'Argenson sia tenuto di pagare agli appellanti la somma di franchi 74, 074. 07, pari a lire 75,000, capitale dell'assegnamento vedovile, cogli interessi sulla detta somma alla ragione del 5 per 100 l'anno, a contare dalla detta morte fin al giorno del pagamento; altrimenti che sia tenuto di rilasciare l'immobile di cui si tratta, per essere venduto conformemente alla legge.

» Accorda a Voyer-d'Argenson la dilazione d'un mese, a contare dalla notificazione della morte della vedova Legendre, per determinarsi o al pagamento de' detti 74, 074: 07 franchi, o al rilascio del detto immobile; e a ciò non adempiendo nel detto termine, e questo trascorso, lo condanna al pagamento della detta somma di franchi 74, 074: 07 assieme cogli interessi, come si è detto di sopra.

» Riserva a Voyer-d'Argenson di far valere nel giudizio d'ordine che potrà intervenire sul prezzo della vendita del detto immobile, dietro il ri-

» lascio che ne avrebbe fatto, tutt'i diritti ed azioni che può avere, come surrogato ai diritti dei » creditori privilegiati sul detto immobile - Ordina » la restituzione della multa (1).

In siffatta guisa dopo aver posseduto tranquillamente e di buona fede la terra degli *Olmi* per ventotto anni, cioè dall'anno IV. (1795) fin al 1823, e dopo avere interamente pagato il suo prezzo, il sig. Voyer-d'Argenson si è visto obbligato di pagare una somma di 75,000 franchi! E ciò perchè avea trascurato di far trascrivere il suo contratto di acquisto sotto la legge dell'anno VII!

(1) Questa decisione mi sembra *esorbitante*, perchè mentre era solamente quistione, se doveano o no radiarsi le iscrizioni de' figli Legendre, la Corte decide questa quistione, e poi non solo passa arbitrariamente a dichiarare i futuri effetti di tali iscrizioni riportandosi al tempo, in cui sarebbe avvenuta la morte della vedova Legendre; ma distrugge tutte le procedure segnate dalla legge per l'esercizio dell'azione ipotecaria. (*Tradutt.*)

XIV.

Un acquirente non può ora purgare altrimenti la sua proprietà dagli assegnamenti vedovili non iscritti, che adempiendo le formalità prescritte dagli articoli 2193, 2194 e 2195 del Codice civile (1) per la purga dell'ipoteche legali.

Così è stato giudicato dalla Corte di Parigi con arresto del dì 15 maggio 1812 (2).

Non si saprebbe dunque abbastanza consigliare l'adempimento di queste formalità alle persone che avendo acquistato immobili prima del Codice, non han fatto trascrivere il loro contratto prima della promulgazione del Codice medesimo; ed a quelle che avendo fatti acquisti dopo il Codice, non han purgato il loro contratto dalle ipoteche legali!

(1) Conformi agli art. 2093, 2094 e 2095 delle nostre Leggi civili.

(2) Rapportato nel *Giornale del palazzo di giustizia* tom. 33, pag. 214.

Possono essere annullate , anche riguardo a' terzi , tutte le alienazioni consentite da un erede apparente a titolo gratuito , e tutte quelle a titolo oneroso , nelle quali egli ha stipulato di non garantire all' acquirente la proprietà vendutagli.

Possono parimenti essere annullate riguardo a' terzi le vendite ordinarie consentite da un erede apparente , il quale sapeva di non essere il vero erede.

Il sig. Samson è morto nel dì 8 *germinal* anno XIII. non lasciando altri successibili che cugini paterni e materni.

La metà della sua successione , destinata dalla legge alla linea paterna , è stata raccolta dalla vedova Labarberie ; l' altra metà lo è stata dal sig. d' Ormond , che si è presentato come il più prossimo parente della linea materna. Il sig. d' Ormond , assumendo questa qualità , avea praticato tutte le procedure che caratterizzano la buona fede. Egli avea fatto fare l' inventario di accordo coll' erede della linea paterna : avea divisa la successione con esso lei innanzi notajo : avea com' ella pagato i diritti di mutazione all' amministrazione del registro , e già da qualche tempo godeva pubblicamente la sua porzione , praticando ogni sorta d' atti di proprietà , allorchè vendette ai sig. Ribart e Louvet un pezzo di terra che ne dipendeva.

Trenta mesi dopo l'apertura della successione i sig. Dugay e Deprétil, parenti materni più prossimi del sig. d' Ormond, istituiscono contro di lui un' azione di rilascio d' eredità, e lo evincono.

Essi in seguito cedono i loro diritti al sig. Deprétil, il quale fa citare i sig. Ribart e Louvet per lo rilascio del pezzo di terra che aveano acquistato da Ormond. Costoro oppongono in vano la loro buona fede e la qualità pubblica di erede che avea il loro venditore, allorché trattarono con lui.

Con sentenze del tribunale di prima istanza d'Argentan del 25 febbrajo e 19 marzo 1813 son condannati al rilascio.

In grado di appello la Corte di Caen con arresto del 21 febbrajo 1814 riforma le dette sentenze, e mantiene gli acquistatori nel possesso, attesa la loro buona fede e quella dell' erede apparente.

Il sig. Deprétil ricorse in cassazione, ed il suo ricorso fu rigettato con arresto del 3 agosto 1815.

Quest'arresto ha dato luogo ad una polemica estremamente viva tra' due giureconsulti, i più profondi della nostra epoca, MERLIN (1) e TOULLIER (2).

Il sig. TOULLIER sostiene che anche allorquando

(1) Tom. 6 delle *quistioni di diritto* pag. 324.

(2) La *dissertazione* di TOULLIER è stampata nella *Raccolta* di Sirey del 1815 part. II. pag. 276. GRENIER nel suo *Trattato delle ipoteche* 3. ediz. tom. I. pag. 101 adotta la dottrina di TOULLIER.

l'erede apparente è di buona fede, le vendite da lui consentite possono rescindersi sulla dimanda del vero erede.

Il sig. MERLIN ammette che le alienazioni gratuite e le alienazioni a titolo oneroso fatte senza garanzia dall'erede putativo, non possono essere opposte all'erede vero; ma sostiene che la vendita pura e semplice fatta dall'erede apparente che è di buona fede, obbliga il vero erede.

Quando si son lette attentamente le opinioni di questi due autori, non si sa veramente quale decisione adottare in preferenza sul punto che li divide. Sarebbe desiderabile che novelli giudicati fossero renduti su questa importante quistione, onde gli acquistatori che han trattato cogli eredi, sieno per l'avvenire sicuri della loro vera posizione. Ma nello stato attuale della giurisprudenza rimane sempre indubitato, che allorquando l'erede è di mala fede, coloro che hanno acquistato da lui, possono soffrire evizione.

Or come i terzi possessori possono mai sapere se un erede apparente è o no di buona fede? Ogn'incertezza sarebbe tolta, se come noi proponghiamo nell'art. 134 del *progetto* (1), i veri eredi fossero

(1) Il sig. DECOURDEMANCHE ha pubblicato anche un progetto di legge intorno al sistema ipotecario. Se mi verrà a mano, mi darò il pensiero di tradurlo, per farlo servire di appendice di questo libro. (Tradutt.)

obbligati di far conoscere i loro diritti ne' sei mesi dopo l'apertura della successione; al che mancandosi, le vendite consentite dagli eredi apparenti sarebbero vanevoli.

In attenzione di questa riforma, le persone che fanno delle transazioni relative ad immobili con eredi, adoperino tutte le possibili precauzioni per assicurarsi, che dessi sieno i veri e soli eredi dell'ultimo proprietario.

XVI.

Un acquirente o un prestatore sopra ipoteca è esposto a vedere messi in grave rischio i suoi interessi, perchè gli si è nascosto sotto qual regime era maritato colui, col quale ha contrattato, o anche perchè se gli è lasciato ignorare il fatto del matrimonio.

I.^a SPECIE.

Nel loro contratto di matrimonio i coniugi Lanoë hanno stipulato il regime della comunione, ma in un articolo finale del loro contratto han convenuto, che gl' immobili di diritto proprio della sposa non potranno essere alienati se non a condizione d'un novello impiego, buono e valevole.

Nel 20 marzo 1814 gli sposi Lanoë consentirono un'ipoteca a favore della sig. Rivière su' beni pervenuti alla sig. Lanoë dalla successione di suo padre.

Dalle notizie che ci sono state fornite, sembra che nel consentire quest'ipoteca gli sposi Lanoë produssero solamente un estratto del loro contratto di matrimonio ad oggetto di provare ch'essi erano in comunione di beni; ma questo estratto non comprese la clausola finale, di cui abbiamo parlato. La vedova Riviére ignorò dunque che la sig. Lanoë non poteva valevolmente ipotecare i suoi beni personali.

Nel 1818 per mancanza di pagamento delle somme dovutele, la vedova Riviére fece procedere al pignoramento immobiliare de' beni affetti dal suo credito. Gli sposi Lanoë dimandarono la nullità di questa procedura, sostenendo che la clausola di non potere alienare senza novello impiego, era esclusiva della facoltà d'ipotecare.

Con sentenza del tribunale civile di Mortagne del 14 novembre 1818 l'ipoteca della sig. Riviére fu dichiarata nulla.

Ella interpose appello presso la Corte di Caen, ma con arresto del dì 27 gennajo 1819 la sentenza del tribunale di Mortagne fu confermata.

La Corte considerò » che la clausola di cui si tratta, non avea potuto essere ignorata dalla vedova » Riviére, poichè la data del contratto di matrimonio degli sposi Lanoë era enunciata nell'atto del 20 » maggio 1814, e che il nome del notajo depositario della minuta era indicato in quest'atto.

La corte di cassazione con arresto del dì 22 no-

vembre 1820 rigettò il ricorso, prodotto dalla signora Riviére contro l'arresto della Corte di Caen (1).

Per evitare il pericolo, svelato da questo caso, i notai debbono avere gran cura di farsi presentare le spedizioni intere de' contratti di matrimonio ch'essi citano ne' loro atti.

2.^a S P E C I E .

(comunicata).

I conjugi N. . . han fatto due contratti di matrimonio; in uno hanno stipulato il regime della comunione, nell'altro il regime dotale il più rigoroso. Allorchè essi prendevano a prestito o vendevano, producevano il contratto di matrimonio che conteneva la comunione; e dopo aver ricevuto le somme provenienti o dagl'imprestiti o dalle vendite da essi consentite, ne dimandavano la nullità in virtù del contratto, in cui era stipulato il regime dotale.

3.^a S P E C I E .

(comunicata).

I conjugi R. . . hanno stipulato il regime dotale; allorquando han preso a prestito o han venduto durante la loro unione, han dichiarato di essersi maritati senza contratto, e per conseguenza sotto il regime

(1) V. DALLOZ edit. Tarlier 17 pag. 220.

della comunione; e dipoi producevano quel contratto contro gli acquirenti e prestatori, co' quali aveano stipulato.

4.^a SPECIE.

(supposta com' esempio).

Nel 1780 i conjugj D. . . si maritano sotto il regime della comunione. Essi prosperano in diverse intraprese, in seguito delle quali il sig. D. . . fa degli acquisti in suo nome per un valore di circa 100,000 franchi.

Nel 1814 la sig. D. . . muore senza posterità, e i suoi eredi non dimandano alcun conto al marito.

Nel 1817 costui vende tutt'i beni che avea acquistato durante il matrimonio. Gli acquistatori trascrivono, purgano legalmente, e pagano il loro prezzo.

Nel 1820 gli eredi della sig. D. . . reclamano la metà che a costei apparteneva per la comunione, di que' beni venduti da suo marito.

Questa dimanda è accolta, e gli acquirenti sono spogliati della metà degl' immobili che loro erano stati venduti!

Non esiste alcun mezzo di garantirsi dalla frode svelata da' tre casi surriferiti. Nè per l'avvenire potrebbesi altrimenti rimediare a quest' inconveniente, che dando ai contratti di matrimonio una vera pubblicità.

XVII.

Una vendita consentita da un interdetto è nulla, sia qualunque la buona fede dell'acquistatore.

L'art. 502 del Cod. civile è così concepito » L'interdizione o la nomina d'un consulente avrà il suo effetto dal giorno della sentenza. Tutti gli atti passati posteriormente coll'interdetto o senza l'assistenza del consulente, saranno nulli di diritto (1) «.

Nelle collezioni di giurisprudenza non è rapportato alcun arresto in appoggio di quest'articolo; imperocchè il suo testo è talmente preciso, che stupiremmo se si avesse potuto contrastarne l'applicazione.

XVIII.

La stessa nullità colpisce le alienazioni consentite da un individuo nello stato d'interdizione legale in seguito di condanna criminale.

Con atto sotto firma privata del 6 ottobre 1816 il sig. Lehardelay proprietario d'un dodicesimo in una società per lo disseccamento delle paludi di Douglas, ne fe vendita al sig. Garnier, almeno in apparenza; imperocchè con una contro-lettera dello

(1) L'art. 502 del Cod. civ. è conforme all'art. 425 delle nostre Leggi civili.

stesso giorno Garnier riconobbe, che Lahardelay non avea cessato di esser proprietario del dodicesimo, di cui si tratta.

Un arresto della Corte d' Assise della Senna di marzo 1817, eseguito nel 17 luglio seguente, condannò Lahardelay a dieci anni di lavori forzati per delitto di falso. Il sig. Canivet fu nominato curatore dei suoi beni.

Posteriormente e propriamente nel 16 ottobre 1817 Garnier fece registrare la cessione del dodicesimo, fatta a suo favore. Dipoi nel 27 maggio 1820 egli vendè al sig. Fournier 130 *hectares* (1) delle paludi, che formavano circa un terzo del dodicesimo, a condizione di pagare la totalità delle spese di disseccamento, che ricaderebbe a carico del dodicesimo.

La sig. Lahardelay avendo fatto pronunziare la sua separazione di beni, dimandò la nullità della vendita consentita dal sig. Lahardelay a Garnier, e della rivendita consentita da Garnier a Fournier. Costui pretese che i condannati a pene infamanti erano privati dall' amministrazione de' loro beni, ma non della facoltà di alienarli.

Una sentenza del tribunale di Nantes ammise questa pretensione; ma sull' appello la Corte di Rennes con arresto del dì 7 agosto 1823 condannò Fournier.

(1) È una misura di superficie uguale a 100 are; perchè *hectare* è una parola composta da *ecaton* (cento), quasi *ecatonare*. (Tradutt.)

a rilasciare le paludi in contesa ; ed essendo costui ricorso in cassazione, la Corte con arresto del dì 25 gennajo 1825 » Attesochè l' art. 1124 del Cod. civ. (1) » dichiara gl'interdetti incapaci di contrattare, senza distinguere tra l' interdizione per causa di demenza o di furore, di cui il Codice si è occupato » negli art. 489 e seguenti, (2) e l' interdizione per effetto di condanne afflittive e infamanti, che era » pronunciata dalla legge penale esistente al tempo, » in cui il Codice fu promulgato, come lo è benanche dall' attuale legislazione penale ; che dove la » legge non distingue, il magistrato non deve ammettere alcuna distinzione ; d' onde segue che dichiarando nullo l' atto del 6 ottobre 1816, riputato fatto da Lchardelay nel tempo in cui era colpito d' interdizione, l' arresto impugnato ha fatto giusta applicazione degli artic. 1124 e 1328 del Codice civile (3) e dell' art. 26 del Codice penale (4) - RIGETTA.

(1) Conforme all' art. 1078 delle nostre Leggi civili.

(2) Conformi agli art. 412 e seguenti delle nostre Leggi civili.

(3) L' art. 1124 del Cod. civ. corrisponde, come sopra, all' art. 1078 delle nostre Leggi civili - L' art. 1328 del Cod. civ. corrisponde all' art. 1282 delle stesse Leggi civili.

(4) L' art. 28 del Cod. penale corrisponde all' art. 17 delle nostre Leggi penali.

La vendita fatta da un fallito è nulla, anche quando l'acquistatore è un creditore che avea ipoteca sull'immobile venduto, ed ignorava la posizione del venditore.

I.^a SPECIE.

Nel 28 *niôse* anno IX. il signor Gérin depositò il suo bilancio : e con sentenza del 27 *ventôse* dello stesso anno fu ammesso al beneficio di cessione.

Tra i beni del sig. Gerin si trovava un immobile, che avea acquistato mediante una rendita vitalizia a favore della vedova Lafond.

Per mancanza di pagamento di più annate arretrate di tal vitalizio, i fratelli Herrier, eredi della vedova Lafond, intrapresero la espropriazione di quest'immobile.

Nel 24 *ventôse* anno X. Gerin lo retrocedette ai fratelli Herrier, i quali fecero trascrivere il loro contratto. Talune iscrizioni furono comprese nello stato, rilasciato dal conservatore, ma il sig. Gerin ne ottenne la radiazione.

I fratelli Herrier ignoravano che il loro venditore fosse in fallimento. Le radiazioni d'iscrizioni ch'egli ottenne, contribuirono a mantenerli nell'errore. Ma la loro fidanza non tardò ad essere turbata dal signor Dussin, creditore di Gerin, che provocò la

nullità di questa retrocessione sul fondamento del fallimento e della cessione de' beni.

Il tribunale e la Corte di Lione rigettarono la domanda del creditore. I motivi dell'arresto della Corte erano la buona fede degli acquistatori che aveano fatto trascrivere il loro contratto su' registri della conservazione delle ipoteche, ciocchè escludeva ogni clandestinità; la loro ignoranza dello stato di fallimento del sig. Gerin, e della sentenza che l'ammetteva al beneficio di cessione; finalmente la circostanza ch'essi non erano stati chiamati nè alle assemblee dei creditori, nè in giudizio per veder pronunziare la cessione giudiziaria, e che la sentenza che l'ammetteva, non essendo renduta con essi, non potev' essere loro opposta.

Il sig. Dussin ricorse in cassazione, e la Corte nel dì 8 ottobre 1806 rendette il seguente arresto:

» La Corte - Sulle conchiusioni del sig. Tharier sostituito, visti gli art. 1 e 4 del tit. XI dell'ordinanza del 1673.

» Attesocchè risulta dagli atti prodotti nella causa, » che Gerin era nello stato di fallimento, e che avea » fatto anche la cessione de' suoi beni prima della vendita da lui consentita a favore de' signori Herrier » nel 24 ventôse anno X: che quindi questa vendita » fatta in frode degli altri creditori del venditore era » nulla ai termini dell'art. 4 sopra citato, e che facendo valere un tal atto, l'arresto denunziato ha

» evidentemente violato quest'articolo dell'ordinanza
» del commercio del 1673 - **CASSA** - (1).

Una decisione consimile è stata renduta in una specie regolata dal nuovo Codice.

2.^a S P E C I E.

Nel dì 11 gennajo 1803 il sig. Stefano Gellée depositò il suo bilancio, ma la sua dichiarazione di fallimento non ebbe alcun risultamento.

Nel 1805 Gellée vendette al sig. Delcourt una casa e alcune terre situate in Roya per 240 franchi, che furono compensati con una somma più forte che Gellée doveva a Delcourt.

Nel 1813 Gellée si costituì nuovamente in fallimento. Una sentenza del 2 ottobre dello stesso anno fece rimontare l'epoca dell'apertura di questo fallimento agl' 11 gennajo 1803, data della prima dichiarazione.

Nel dì 12 settembre 1816, ossia undici anni dopo essersi il sig. Delcourt messo in possesso, i sindaci del fallimento Gellée dimandarono il rilascio della casa e delle terre vendute dal loro debitore al sig. Delcourt.

Costui pretese di non poterglisi opporre la sentenza che faceva rimontare il fallimento di Gellée agl' 11 gennajo 1803.

(1) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 17, pag. 55.

Dal canto loro i sindici sostennero, che per lo trascorrimento de' termini utili per impugnarla, quella sentenza avea acquistato forza di cosa giudicata, anche a riguardo del sig. Delcourt, abbenchè non vi fosse intervenuto.

Una sentenza del tribunale di Beauvais del 2 giugno 1821 accolse quest'ultima pretensione.

In appello i sindici furono dichiarati inammissibili con arresto della Corte di Amiens del 3 dicembre 1821.

Ma nel 10 novembre 1824 quest'arresto fu cassato, e in seguito d'un altro renduto dalla Corte di Parigi nel 21 giugno 1835 il sig. Delcourt fu spogliato del suo possesso.

XX.

Un'ipoteca può essere annullata se ne' dieci giorni successivi al contratto che la costituisce, il debitore indirizza una circolare a' suoi creditori.

Nel 21 ottobre 1808 il sig. Dussart prestò con ipoteca una somma di 27,000 franchi al sig. Boulanger, il quale era *in bonis*. Nello stesso giorno Dussart fece iscrivere il suo credito. Tre giorni dopo, ossia nel 24 ottobre, il sig. Boulanger diresse una circolare ai suoi creditori, nella quale annunciò loro la necessità in cui era, di sospendere i suoi pagamenti.

Nel 12 novembre furono apposti i suggelli nel do-

micilio di Boulanger ; e una sentenza fissò l'apertura del fallimento del dì 24 ottobre 1808. Inguisacchè l'obbligazione consentita a favore di Dussart restò senza effetto in quanto all'ipoteca, essendo questa stata consentita ne' dieci giorni precedenti al fallimento. Così almeno fu deciso con arresto della Corte di Bruxelles del 21 novembre 1801 (1).

XXI.

Un'ipoteca risultante da un titolo anteriore al fallimento può divenir caduca, se l'iscrizione non è richiesta che ne' dieci giorni precedenti al fallimento.

Nel 28 aprile 1809 il sig. Albert ottiene sentenza che condanna il sig. Puret a pagargli 23,000 franchi con interessi e spese. Egli prende iscrizione in virtù di tal sentenza nel 19 marzo 1811, ma il debitore è dichiarato in fallimento dal 29 dello stesso mese, inguisacchè l'iscrizione non precede di 10 giorni all'apertura del fallimento.

Essendosi venduti gl'immobili del sig. Puret si apre un giudizio di graduazione per distribuirsene il prezzo. Il solo Albert produce un titolo ipotecario; quindi dimanda di esser collocato prima degli altri creditori, che erano tutti chirografarii. Costoro sostengono, che non basta al sig. Albert d'avere

(1) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 33, pag. 228.

per se un titolo ipotecario; che non può trarne vantaggio, se non ha preso iscrizione in tempo utile; che quella che presenta, è nulla, perchè è stata presa ne' 10 giorni precedenti al fallimento del debitore.

Il sig. Albert risponde, che l'ipoteca è conferita dal titolo, e che l'iscrizione serve solamente a fissare il rango tra i creditori ipotecarii. Questo sistema di difesa viene adottato dal tribunal civile di Riom con sentenza renduta nel 23 dicembre 1814, la quale dichiara valevole l'iscrizione, di cui si tratta. Ma con arresto della Corte di Riom del 21 luglio 1815 l'iscrizione del sig. Albert è annullata. Costui si provvede innanzi alla Corte di Cassazione, la quale rigetta il ricorso con arresto degl' 11 giugno 1817 (1).

La stessa decisione sarebbesi renduta, se si fosse trattato d'un'ipoteca convenzionale.

XXII.

I creditori d'ipoteche generali iscritte contro un defunto possono vincere i creditori dell'erede puro e semplice iscritti su' beni personali di quest'ultimo.

Il sig. Polis Vecqueray possedeva un podere chiamato la *fiorenza*, gravato d'un fedecommesso a fa-

(1) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 49, pag. 330.

vore de' suoi figli. Nell'anno VIII. contrasse debiti, per la cui sicurezza ipotecò il detto podere. I suoi creditori fecero iscrivere i loro titoli su quella proprietà.

Nell'anno XII. Polis Vecqueray trapassò; e i suoi figli accettarono la sua successione puramente e semplicemente; quindi presero possesso del podere della *fiorenza*, e l'ipotecarono dal canto loro per sicurezza di diversi loro debiti.

Questo podere fu venduto al sig. Grisard, il quale provocò la distribuzione del suo prezzo per via di graduazione. S'impegnò allora contesa tra i creditori di Polis Vecqueray e i creditori de' figli Vecqueray, ai quali il podere della *fiorenza* era stata in differenti epoche ipotecata.

I creditori di Polis Vecqueray pretendevano, che l'ipoteca consentita da quest'ultimo a loro favore potev'essere stata senz'effetto nel principio; ma ch'essa era divenuta valevole in conseguenza dell'accettazione pura e semplice, che i suoi figli aveano fatta della sua successione.

Dal canto loro i figli Vecqueray rispondevano, che non erasi presa alcuna iscrizione nominativa contro di essi da' creditori di Polis Vecqueray; che i crediti di costoro contro di essi per effetto della loro adizione di credità erano puramente personali, e non ipotecarii; che per verità que' creditori aveano presa un'iscrizione contro Polis Vecqueray, ma che questa iscrizione era la conseguenza d'un'ipo-

teca radicalmente nulla , perchè consentita da colui che allora non avea alcun diritto sul potere della *fiorenza*.

Una sentenza dichiarò, che i creditori di Polis Vecqueray doveano essere preferiti a quelli de' suoi figli.

In grado di appello la Corte di Liégi con arresto del 10 febbrajo 1809 accordò la preferenza ai creditori de' figli per le seguenti considerazioni.

» Attesocchè il fedecommesso, di cui era gravato
 » il potere della *fiorenza* , non è divenuto caduco,
 » e ch' esso ha avuto il suo effetto dopo la morte
 » della sposa di Polis Vecqueray ; che però le ipo-
 » teche da costui consentite non han potuto esser
 » vevoli :

» Attesocchè i due figli di Polis Vecqueray aven-
 » do accettata la sua successione , son obbligati di
 » pagare i suoi debiti : Che quest' obbligazione è
 » personale , e non ha potuto esistere che dal gior-
 » no dell' accettazione della successione paterna ; che
 » la medesima non ha potuto nuocere ai creditori
 » personali degli eredi, aventi ipoteca su' beni di que-
 » st' ultimi ; e che essa non ha potuto divenire ob-
 » bligazione ipotecaria, se non in quanto che si fosse
 » presa iscrizione direttamente contro la persona de-
 » gli eredi , e posteriormente all' accettazione della
 » successione :

» Che non può aversi riguardo alla data dell' ipo-
 » teca consentita da Polis Vecqueray , perciocchè
 » quest' ipoteca era stata accordata *a non domino* :

» che essa dunque non poteva aver consistenza, se non
 » all' epoca in cui il vero proprietario del fondo
 » gravato è divenuto erede del debitore primitivo,
 » e se una novella iscrizione si fosse presa contro
 » la sua persona «.

Si noti che quest' arresto è fondato principalmente sul motivo, che Polis Vecqueray non era proprietario del podere della *fiorenza*, allorquando lo suggerì a speciali ipoteche, le sole che potevano essere consentite sotto la legge di *brumaire* anno VII.

Noi pensiamo, che se i creditori di Polis Vecqueray avessero avuto ipoteca generale, avrebbero dovuto avere la preferenza su' creditori de' figli.

L'arresto sopra riferito è il solo ch'esiste su questa quistione, e noi dubitiamo che possa formare giurisprudenza.

Fintantocchè non sarà certo, che le ipoteche generali iscritte contro dell' autore non gravino l' erede puro e semplice, si dovrà sempre temere, prestando sopra ipoteche, che il debitore non abbia accettato una successione gravata d'ipoteche generali, e temere per conseguenza di vedersi vinto dai creditori di quest' eredità senz' aver avuto alcun mezzo di conoscerli. Imperocchè come assicurarsi, se colui, che chiede un prestito, ha o no fatto un' adizione di eredità pura e semplice?

XXIII.

Un'ipoteca può divenire illusoria, se nel momento in cui fu consentita, il debitore era arrestato, e per conseguenza abbia sofferto una condanna criminale o correzionale.

La legge del 5 settembre 1807 è positiva a questo riguardo. In conseguenza dell'art. 2098 del Codice civile (1) il privilegio del tesoro pubblico è regolato nella seguente maniera, per ciò che concerne il rimborso delle spese, la cui condanna è pronunziata a suo favore, in materia criminale, correzionale e di polizia.

» Il privilegio del tesoro pubblico su' beni immobili de' condannati non avrà luogo se non a condizione, che sia iscritto ne' due mesi sussecativi al giorno della sentenza di condanna; passato il qual termine, i diritti del tesoro pubblico non potranno esercitarsi se non in conformità dell'art. 2113 del Codice civile (2).

» Il privilegio sopra menzionato non si eserciterà se non dopo i seguenti altri diritti e privilegi.

(1) Nelle nostre Leggi civili manca un articolo conforme all'art. 2098 del Codice civile; ma vi esistono le consimili disposizioni, con leggerissime modificazioni, negli art. 1975, 1988, 1990, e 1991.

(2) Conforme all'art. 1999 delle nostre Leggi civili.

» 1.° I privilegi designati nell' art. 2101 del Codice civile (1).

» 2.° Il privilegio designato nell' art. 2103 (2).

» 3.° Le ipoteche legali.

» 4.° Le altre ipoteche, purchè i crediti sieno stati iscritti nell' ufficio delle ipoteche prima del privilegio del tesoro pubblico, e ch' esse risultino da atti che abbiano una data certa anteriore al mandato di arresto o alla sentenza di condanna.

Questo testo è formale, e non ha bisogno di essere giustificato per mezzo della giurisprudenza. Esso avverte i prestatori sopra ipoteche di non trattare con persone in istato d' arresto, o con persone recentemente condannate dalla giustizia criminale o correzionale, sotto pena di vedersi dipoi vinti da condanne profferite a favore del tesoro.

Si può facilmente verificare, se un individuo è libero; ma se si tratta col suo mandatario, bisognerà dimandargli la prova che il suo mandante non è nello stato di arresto. E se questa prova è adempiuta, il prestatore come potrà verificare, se il mutuatario non ha recentemente sofferto una condanna criminale o correzionale?

La iscrizione del mandato di arresto ovvierebbe a tutti questi inconvenienti.

(1) Conforme all' art. 1970 delle dette Leggi civili.

(2) Conforme all' art. 1972 delle ridette Leggi civili.

XXIV.

Non prima di dieci o venti anni un acquirente può prescrivere gli antichi diritti acquistati sulla sua proprietà, e che gli si son tenuti nascosti.

Ciò risulta dall'art. 2265 del Codice civile (1) così conceputo :

» Colui che acquista in buona fede e con giusto
 » titolo un immobile, ne prescrive la proprietà col
 » decorso di anni dieci, se il vero padrone abiti
 » nel territorio compreso sotto la giurisdizione della
 » corte reale, dentro del quale sia situato l'immo-
 » bile; e col decorso di anni venti, se sia domi-
 » ciliato al di fuori ».

Frattanto più circostanze possono sospendere il corso della prescrizione di dieci o venti anni stabilita da quest' articolo.

I. La prescrizione non corre contra i minori e gl' interdetti (2).

II. La prescrizione è similmente sospesa durante il matrimonio.

1.º nel caso in cui l' azione della donna non potrebbe sperimentarsi se non dopo la scelta da fare sull' accettazione, o sulla rinunzia alla comunione :

2.º nel caso in cui il marito avendo alienato i beni

(1) Conforme all' art. 2171 delle nostre Leggi civili.

(2) Art. 2252 del Cod. civ., e 2158 delle Leggi civili.

proprii della moglie senza il di lei consenso, è garante della vendita, e in tutti gli altri casi, in cui l'azione della moglie potrebbe rivolgersi contra il marito (1).

III. La prescrizione non corre

1.^o riguardo ad un credito dipendente da qualche condizione, fino a che questa si avveri:

2.^o riguardo ad un azione per causa di garanzia fino a che abbia luogo l'evizione:

3.^o riguardo ad un credito a tempo determinato fino a che giunga un tal tempo (2).

Se i diritti che il terzo possessore deve prescrivere, si trovino in uno de' casi previsti dagli articoli precitati, possono trascorrere 30, 40, o 50 anni senza compiersi la prescrizione stabilita in suo favore! Ecco due specie che lo provano.

I.^a S P E C I E.

Il sig. Denoyseau era possessore d'una considerevole fortuna immobiliare, che dissipò interamente senza prevenire i suoi acquistatori, che sua moglie avea contro di lui de' crediti nuziali di molta importanza.

Nel 1 *storeal* anno II. egli morì sul palco vittima della rivoluzione.

(1) Art. 2256 del Cod. civ., e 2162 delle Leggi civili.

(2) Art. 2257 del Cod. civ., e 2163 delle Leggi civili.

Nell' anno VII. e VIII. la sua vedova prese contro di lui diverse iscrizioni nell' ufizio delle ipoteche di Parigi per sicurezza de' cennati suoi crediti che fece liquidare per 719,978 franchi , e 96 centesimi.

Trascorsero più anni senzacchè la vedova Denoyseau avesse agito per la riscossione de' suoi crediti nuziali contra i terzi possessori degl' immobili di suo marito, i quali non aveano purgato la loro proprietà. Ma nel 29 e 30 *germinal* anno XII. precisamente dieci anni dopo la morte di suo marito, e nell' ultimo giorno utile per interrompere la prescrizione, istituì azione di dichiarazione d'ipoteca contra il sig. Séjourné e il sig. Wiguen, i quali durante il di lei matrimonio aveano acquistato dal marito due case in Parigi.

Costoro opposero alla vedova Denoyseau, che per mancanza di atti conservatorii de' suoi crediti matrimoniali durante la vita di suo marito, a termini dell' editto del 1771, la prescrizione di dieci anni era decorsa contro di lei ed a favore de' terzi possessori, a contare dal giorno dell' alienazione, ed erasi compiuta prima dell' interruzione giudiziaria.

Una sentenza del 12 maggio 1806 accolse questa difesa; ma sull' appello vi fu arresto della Corte di Parigi del 20 febbrajo 1807, così concepito:

» *La Corte* - Considerando, che per l' antico diritto » francese, era un principio generalmente riconosciuto, » che l' azione ipotecaria della donna maritata e non

e dell'altra ; essendo tutte due egualmente soggette all'autorità maritale , e tutte due nella stessa impotenza di agire.

Ma il tribunale civile , e la corte di appello di Tolosa non fecero alcun conto di questa difesa , e l'azione ipotecaria della sig. Monjousieu fu dichiarata prescritta con arresto del 28 febbrajo 1815.

Ricorso in cassazione per falsa applicazione dell'art. 1561 del Codice civ. (1) e per violazione dell'art. 2256 dello stesso Codice (2).

La Corte di cassazione con arresto del 24 giugno 1817 cassò quello della corte di Tolosa.

In seguito di quest'arresto gli eredi Sacalcy furono obbligati di pagare il credito reclamato dalla signora Monjousieu.

Giova qui far osservare , che gli acquistatori , di cui è quistione nelle due specie precedenti , avevano a rimproverarsi di non aver adempite le formalità prescritte dalla legge per purgare le loro proprietà dalle ipoteche legali a carico de' loro venditori. Ma vi son de' diritti che queste formalità non possono purgare. Tali sono que' di cui è quistione negli esempi num. I a XII , XV a XIX inclusivamente, e XXV (3). Allorquando questi diritti appartengono

(1) Conforme all'art. 1374 delle nostre Leggi civili.

(2) Conforme all'art. 2162 delle nostre Leggi civili.

(3) L'autore segna quest'ultimo esempio col num. 24, 1. e poi segue col num. 24; ciocchè ingenera confusione nel

a donne maritate o a minori, la prescrizione stabilita in favore de' terzi possessori, è sospesa.

In questi diversi casi gli acquirenti sono in un'incertezza quasi indefinita sulla validità dei loro acquisti; ciocchè non avrebbe luogo, se la pubblicità de' diritti reali e personali fosse completa.

XXV.

Un acquistatore è esposto a soffrire evizione, se non ha avuto cura di farsi presentare le quitanze di tutti gli antichi proprietari, che han posseduto l'immobile 30 anni almeno prima del suo acquisto.

I.^a S P E C I E.

Gli eredi Peronne aveano raccolto nella successione de' loro genitori due case site in Parigi strada d'Orleans St-Marceau num. 45 e 50. Eglino furono autorizzati a venderle per via di licitazione, e nel 19 nivôse anno IV. furono aggiudicate innanzi al notajo Pean di Saint-Gilles al sig. Chelloncix per 69, 000 franchi in cedole.

Queste case non restarono nelle mani del sig. Chelloncix; in seguito di diversi passaggi, quella num. 50

doverli citare; quindi da me si dà loro il num. progressivo 25 e 26, e così fin all'ultimo. (*Tradutt.*)

divenne proprietà del sig. Endrè, e quella num. 45 pervenne al sig. Huet.

Gli ultimi acquistatori di queste case fecero trascrivere i loro contratti, purgarono le ipoteche, e pagarono il prezzo.

Nel 1822 gli eredi Peronne pretesero che Chelloueix era rimasto loro debitore del prezzo dell'aggiudicazione dell'anno IV, e dimandarono contro quest'aggiudicatario divenuto insolubile, e contra i sig. Endrè ed Huet terzi possessori, prima l'estimazione delle due case per mezzo de' periti, per determinare conformemente alla legge del 16 *nivôse* anno VI il loro valore reale in numerario per prezzo dell'aggiudicazione; poi il pagamento delle somme fissate per questo valore; e in mancanza di pagamento, la risoluzione della vendita dell'anno IV, e il rilascio delle case.

Chelloueix non giudicò convenevole di combattere tal dimanda, e fu contumace. I soli Endrè e Huet s'incaricarono della difesa, ed opposero la prescrizione di dieci anni stabilita dall'art. 2265 del Codice civile (1) sostenendo che giustamente era loro applicabile, perchè essi avevano acquistato in buona fede e con giusto titolo, e nè eglino nè i loro antori, cominciando da Chelloueix, erano stati molestati, durante il periodo di più di dieci anni, dagli eredi Peronne.

(1) Conforme all'art. 2171 delle nostre Leggi civili.

Il tribunale della Senna con sentenza del 16 luglio 1824 gli ha assoluti dalla dimanda degli eredi Peronne.

Sull'appello di costoro la Corte reale di Parigi ha renduto nel dì 20 gennajo 1826 il seguente arresto.

» La Corte - Sulle uniformi conchiusioni del sig.
» de Broë avvocato-generale.

» Considerando che Chelloneix, acquistatore giu-
» sta il processo verbale del 19 *nevôse* anno IV. (9
» gennajo 1796) di due case appartenenti agli eredi
» Peronne, si costituì debitore verso i detti eredi
» del prezzo del suo acquisto, determinato confor-
» memente alla legge del 16 *nevôse* anno VI.

» Considerando che l'azione di risoluzione della
» vendita appartiene al venditore etc.: Che la vendi-
» ta, fatta dall'acquistatore debitore del prezzo primi-
» tivo, le lettere di ratifica, o la trascrizione non
» han potuto purgare il privilegio del venditore, nè
» estinguere la sua azione di risoluzione di vendita,
» non potendo i creditori e i posteriori acquirenti
» avere più diritti che il loro autore.

» Considerando che Endré e Huet, possessori ac-
» quirenti delle due case di cui si tratta, il primo
» rappresentante i diritti di Schwemler e moglie,
» i quali acquistarono la casa sita nella strada d'*Or-*
» *leans* num. 49 da Chelloneix con atto autentico
» del 28 *ventôse* anno IV. (28 marzo 1796); il
» secondo come rappresentante i diritti di Cousin,
» che acquistò quella sita all'angolo delle strade delle

» *Fontane e d'Orleans* num. 50 dallo stesso Chello-
 » neix anche con atto autentico del dì 15 *messidor*
 » anno XIII. (4 luglio 1805) hanno acquistato tali
 » proprietà, gravate dall'azione risolutoria degli ere-
 » di Peronne : Che l'eccezione opposta da Endré e
 » Huet , e fondata sul possesso di buona fede , non
 » può essere ammessa , perchè essi han conosciuto
 » da'contratti di acquisto , che Chelloneix loro auto-
 » tore non avea pagato il prezzo della vendita , e
 » che d' allora non avendo posseduto se non sotto
 » la condizione di tal pagamento , son rimasti sug-
 » getti durante 30 anni agli effetti dell' azione riso-
 » lutoria :

- ANNULLA l'appello , e ciò di cui è appello , ed
 » emendando etc. e statuendo in principale senza
 » arrestarsi all' eccezione d' inammissibilità che riget-
 » ta ; ordina , prima di far diritto , che tre periti
 » visitino le due case designate nelle dimande , per
 » estimarne il valore reale in numerario nel tempo
 » del contratto, e per essere, dopo fatto e depositato
 » il processo verbale d' operazione , conchiuso dalle
 » parti etc.

2.^a S P E C I E.

Nel 23 novembre 1582 l' Arcivescovo di Reims
 cedè al sig. Demeaupeou un terreno sito nella strada
 del *Giardinetto* per 240 lire di annua rendita.

Il sig. Demeaupeou fece costruire in questo ter-
 reno una casa , che nel 16 dicembre 1776 vendè agli

sposi Nyon per 75,000 lire , di cui l'atto porta quitanza.

Nel 24 marzo 1785 gli sposi Nyon riconobbero che come possessori della casa di cui si tratta , erano debitori all' Arcivescovo di Reims di 120 lire di annua rendita , metà della rendita delle 240 lire , mediante la quale era stato ceduto al sig. Demeaupeau il terreno , su cui la ridetta casa era stata costrutta.

Essendosi intrapresa procedura di espropriazione contro gli sposi Nyon , questa casa venne aggiudicata al sig. Degars de Courcelles nel 23 luglio 1809.

Il quaderno dell'atto di vendita depositato in cancelleria enunciava solamente , che gli sposi Nyon avevano acquistato quella casa dal sig. Demeaupeou , giusta il contratto stipulato da Durand notajo di Parigi nel 16 dicembre 1776 : che quest'acquisto erasi fatto per lo prezzo di 75,000 lire , di cui l'atto presentava quitanza. Non si fece menzione nè della rendita , nè del succennato titolo , del dì 23 novembre 1582 , che la costituiva.

Nello stesso quaderno delle condizioni della vendita v'era la seguente altra clausola » Allorquando » si sarà effettuato dall'aggiudicatario l'intero pagamento del prezzo , gli saranno consegnati di buona » fede l'enunciato contratto d'acquisto , ed insieme » mente gli antichi titoli di proprietà. Egli sarà tenuto di contentarsi di quelli che gli saranno offerti ».

Apertosi il giudizio d'ordine , il sig. de Courcel-

les pagò il totale prezzo ai creditori, portatori del *borderò* di collocazione.

Tal era lo stato delle cose, allorchè nel dì 16 marzo 1811 il sig. de Courcelles ricevette dal Prefetto della Senna in nome degli ospizii surrogati ai diritti dell' Arcivescovo di Reims, ordine di pagare gli arretrati delle annue 120 lire, metà della rendita delle 240 costituita nel contratto de' 23 novembre 1582, e riconosciuta coll'atto del 24 maggio 1785. Dopo qualche tempo il sig. Mariette cessionario degli ospizii dimandò il pagamento di 1152 franchi di arretrati della rendita di 120 lire; e subsidiariamente la risoluzione del contratto di cessione del 1582 costitutivo della rendita.

Nel 1826 il prefetto fu messo in causa su questa dimanda; e nel 26 luglio di quell'anno il tribunale civile della Senna rigettò la dimanda di Mariette. Ma sull'appello la Corte di Parigi nel dì 4 dicembre 1826 rese il seguente arresto:

» *La Corte* - pronunziando sull'appello interposto dal Prefetto della Senna avverso la sentenza renduta dal tribunale civile della Senna nel dì 26 gennajo ultimo:

» Considerando che l'azione intentata dall'amministrazione degli ospizii contra de Courcelles dev'essere intieramente assimilata ad un'azione risolutoria della vendita d'un immobile per mancanza di pagamento del prezzo:

» Considerando che un'azione risolutoria di que-

» sta natura può sempre (fuori il caso di eccezio-
 » ne per la scelta dell'azione di privilegio) essere
 » esercitata dal venditore o da' suoi aventi-diritto ,
 » e ch' essa segue l'immobile in qualunque mano
 » passi , indipendentemente da ogni privilegio e da
 » ogni ipoteca.

» Considerando che il Codice civile, sotto il cui
 » impero de Courcelles ha acquistato l'immobile di
 » cui si tratta , stabilisce ne' suoi articoli 2262 e
 » 2265 (1) due differenti spezie di prescrizioni: che
 » l'art. 2265 relativo alla prescrizione di dieci o
 » venti anni con giusto titolo e buona fede evidente-
 » mente non si applica se non al possessore che ac-
 » quista per decorso di tempo la proprietà dirimpet-
 » to al vero proprietario, e non a colui che avendo
 » comperato dal vero proprietario, vorrebbe liberarsi
 » per decorso di tempo dal pagamento di tutto o
 » parte del prezzo, o di ogni altro peso o rendita
 » gravante il suo acquisto ;

» Considerando che in quest'ultimo caso deve ap-
 » plicarsi l'art. 2262 , il quale stabilisce contro le
 » azioni tanto reali che personali la prescrizione di
 » trenta anni.

» Considerando in fattò, che nella spezie il perio-
 » do di 30 anni non è decorso -

(1) L'art. 2262 del Codice civ. è conforme all'art. 2163 delle nostre Leggi civili; e l'art. 2265 del detto Codice è conforme all'art. 2171 delle Leggi medesime.

» - **ANNULLA** l'appello e la sentenza di cui è ap-
 » pello; ed emendando assolve l'amministrazione de-
 » gli ospizii dalle condanne contro di essa pronun-
 » ziate; statuendo in principale, condanna de Cour-
 » celles a pagare al Prefetto del dipartimento della
 » Senna nel nome come sopra, e ciò nel termine
 » d'un mese a contare da questo giorno, la somma
 » di 600 lire tornesi, pari a 592 franchi e 59 cen-
 » tesimi, per cinque anni di arretrati anteriori alla
 » dimanda, e gl'interessi della detta somma a con-
 » tare dal giorno della dimanda, del pari che gli
 » arretrati scaduti dopo la dimanda medesima: ordina
 » che nel detto termine de Courcelles sarà tenuto di
 » stipulare innanzi notajo un novello titolo della ren-
 » dita, di cui si tratta; diversamente ne terrà luogo
 » il presente arresto: e mancando il detto de Cour-
 » celles di eseguire tutte le condanne sopra spiega-
 » te, dichiara il contratto di rendita del 23 novem-
 » bre 1582 risoluto per ciò che concerne il terreno
 » di cui si tratta; autorizza il Prefetto nell'anzidet-
 » to nome, a mettersene in possesso ne' termini di
 » diritto: ordina la restituzione della multa: con-
 » danna de Courcelles alle spese delle cause princi-
 » pale e d'appello; etc.

Se questi due arresti formano giurisprudenza sulla
 quistione, di cui si tratta, sarà d'ora innanzi indi-
 spensabile in tutti gli atti di passaggio di beni im-
 mobili, e in tutte le costituzioni d'ipoteche, di sta-
 bilire la proprietà almeno nel periodo di 30 anni,

e di farsi presentare le quitanze degli antichi proprietari durante questo decorso di tempo; senza di che si sarebbe esposto ad essere privato dell'immobile venduto o ipotecato, per effetto di azioni risolutorie del diritto del primo di quegli antichi proprietari.

Prendendo questa precauzione, si avrà ancora a temere che qualche circostanza abbia interrotto la prescrizione di 30 anni, come nella seconda specie, per esempio, in cui erasi stabilita la proprietà per un periodo di TRENTATRE anni, dal 1776 al 1809, ma la prescrizione era stata interrotta dal riconoscimento stipulato dagli sposi Nyon nel contratto del 27 maggio 1785.

Come il sig. de Courcelles avrebbe potuto aver conoscenza di questa interruzione?

Sotto l'impero di siffatti principii quale sicurezza si può avere facendo un acquisto, o un impiego ipotecario? Per quanto si faccia rimontare la proprietà a un tempo più o meno lontano, chi può rispondere che i diritti i più antichi non sieno stati conservati per via di riconoscimenti, d'interpellazioni giudiziali, di minorità, e di tante altre circostanze capaci d'interrompere la prescrizione?

Solamente coll'assoggettare gli antichi diritti reali all'iscrizione in un certo termine, si potrà portar rimedio a questo stato di cose veramente spaventevole! (1)

(1) Il rimontare all'origine della proprietà per 30 anni può esser utile, allorchè i varii passaggi sono stati a titolo

XXVI.

Un prestatore sopra ipoteca può essere vinto da' creditori con ipoteche legali, ch'egli non ha alcun mezzo di conoscere.

Un acquistatore può garantirsi dall'effetto delle ipoteche legali non iscritte, adempiendo le formalità dettate dal Codice civile negli art. 2193 e seguenti. (1)

Se dopo l'adempimento di queste formalità non trova iscritta alcuna ipoteca legale contro del suo venditore, egli può valevolmente pagare il suo prezzo. Ma colui che presta sopra ipoteca, non ha alcun mezzo come conoscere le ipoteche legali, che indipendentemente da ogn'iscrizione gravano la persona che vuol contrarre debito. Bisogna che se ne riporti ciecamente a ciò che costui gli dichiara, il quale però serbando silenzio sulle circostanze che han potuto renderlo passibile d'ipoteche legali, può espor-

particolare, ed anche in questo caso la prescrizione può essere stata interrotta o sospesa, come dice l'autore; ma ciò è affatto inutile, quando i passaggi hanno avuto luogo a titolo di successione. Allora può darsi, che il creditore iscritto contro il suo antico debitore sia stato soddisfatto degli interessi dall'erede di costui fino alla vigilia dell'alienazione, e in tal caso non può ostargli prescrizione. (*Tradutt.*)

(1) Conformi agli art. 2093 e seg. delle nostre Leggi civili.

re a grave rischio gl'interessi di colui che gli affida i suoi capitali.

Noi crediamo di dover indicare i diversi casi, in cui queste ipoteche esistono, abbenchè non iscritte.

§. 1.

I figli minori, la cui madre tutrice è passata a seconde nozze senza convocare il consiglio di famiglia ai termini dell'articolo 395 del Codice civile (1), hanno un'ipoteca legale su' beni del loro patrigno.

Trapassato il sig. Antonio-Michele Hoche, la sig. Gratiot sua vedova fu di pieno diritto tutrice de' figli minori nati dal loro matrimonio, ed amministrò in questa qualità fin al 1809, epoca delle sue seconde nozze col sig. Gaillard. Ella non fece allora convocare il consiglio di famiglia per far decidere, se la tutela le sarebbe conservata, e nondimeno continuò l'amministrazione de' beni de' suoi figli: quindi ai termini dell'art. 395 del Codice civile (2) il suo nuovo marito divenne solidalmente responsabile di tutte le conseguenze della tutela da lei indebitamente conservata.

In questa posizione il sig. Gaillard contrasse diversi prestiti ipotecarii. Essendosi venduti i suoi beni, ed apertosi giudizio d'ordine, i figli minori Ho-

(1) Conforme all'art. 317 delle nostre Leggi civili.

(2) Conforme, come sopra, all'art. 317 delle Leggi civ.

che vi si presentarono , chiedendo di esser collocati su'suoi beni in esclusione di tutti gli altri creditori.

Questa pretesione essendo stata combattuta dai sig. Gaillard e Boucher , creditori a' quali dovea recare pregiudizio , il tribunale di Meaux con sentenza del dì 3 gennajo 1822 statui come appresso :

» Per ciò che riguarda la contestazione elevata da
» Gaillard e Boucher relativamente alla collocazione
» de' minori Hoche:

» Attesochè Francesco-Carlo Gaillard , secondo
» marito di Anna Vittoria Gratiot , già prima ve-
» dova di Antonio-Michele Hoche, ha amministrato
» congiuntamente con lei la tutela de' minori Hoche,
» per tutt' il tempo ch' ella l' ha indebitamente con-
» servata; e ciò da febbrajo 1809, epoca delle secon-
» de nozze , fin all' anno 1819:

» Visti gli art. 395 e 396 del Codice civ. (1); ed
» attesochè la condizione de' minori non può essere
» meno favorevole nel caso in cui la madre tutrice
» rimaritata non ha convocato il consiglio di fami-
» glia , ed ha indovutamente conservato la tutela ,
» che nel caso in cui il consiglio di famiglia rego-
» larmente convocato gliel'avesse conservata: Che l'ar-
» ticolo 395 del Codice civile rende il nuovo ma-
» rito solidalmente responsabile della gestione poste-
» riore al matrimonio: Che la responsabilità solidale
» è pronunziata da questi due articoli : Che dessa

(1) Conformi agli art. 317 e 318 delle nostre Leggi civ.

» sembra anche più estesa nel 1.^o che nel 2.^o caso:
 » Che in effetti questa responsabilità si è incorsa dal
 » nuovo marito, amministrando volontariamente una
 » tutela indoverosamente conservata, ed indebitamen-
 » te ingerendosi nel governo de' beni pupillari, ciò
 » che forma il carattere principale di sua gestione :
 » - DICHIARA che i minori Hoche hanno un'ipoteca le-
 » gale su' beni di Francesco-Carlo Gaillard a con-
 » tare dal giorno del suo matrimonio colla madre
 » di detti minori, per tutte le conseguenze della tu-
 » tela indovutamente conservata; mantiene la collo-
 » cazione de' minori Hoche etc. »

Per evitare la perdita de' loro crediti i creditori del sig. Gaillard avrebbero dovuto informarsi prima di consegnare i loro capitali, se il sig. Gaillard era maritato, se sua moglie avea contratto un primo matrimonio, e se ell'avea figli di quel primo matrimonio.

Ma come de' terzi potevano fissarsi positivamente su tutti questi punti?

§. 2.

Le donne maritate sotto il regime dotale hanno un'ipoteca legale indipendente da ogn'iscrizione su' beni de' loro mariti, anche per sicurezza de' crediti parafernali, ch'esse rappresentano contra i mariti medesimi.

Nel 1782 gli sposi Nartus si maritarono sotto il regime dotale. Nel loro contratto di matrimonio sti-

pulato nel dì 19 aprile di quell' anno si determinò la dote della sposa, e si dichiarò che il resto de'suoi beni rimarrebbe parafernale.

Nel 12 aprile 1807 la signora Nartus autorizzò suo marito di esigere i crediti, di cui ell'aveasi riservato il godimento a titolo di beni parafernali.

Nel 22 dicembre 1813 il sig. Nartus rendette conto del suo mandato a sua moglie; se le confessò debitore di 10,000 franchi, e le consentì un'ipoteca sopra determinati immobili.

Questa ipoteca fu iscritta nel dì 8 aprile 1818; ma a quest'epoca il sig. Nartus avea di già gravato i suoi beni di altre ipoteche che ne assorbivano il valcre.

I beni del sig. Nartus furono venduti, e nel giudizio d'ordine nacque quistione, se la signora Billerey erede della signora Nartus doveva essere collocata secondo la data del 22 dicembre 1813 pe' 10,000 franchi che le erano dovuti, o solamente secondo la data della iscrizione del dì 8 aprile 1818.

I creditori iscritti prima degli 8 aprile 1818 e segnatamente il sig. Michon resistevano a questa pretesione, sostenendo che la signora Nartus non avea su' beni di suo marito che una ipoteca legale soggetta alla iscrizione per sicurezza de' suoi crediti parafernali.

Questa difesa fu accolta dal tribunale civile di Grenoble con sentenza del 23 gennajo 1819.

Sull'appello interposto da' congiugi Billerey, la Corte reale di Grenoble con arresto del 9 luglio seguente

confermò la sentenza del tribunale; e già avea renduto due altri arresti consimili ne' dì 18 luglio e 24 agosto 1814.

I conjugi Billerey ne produssero ricorso, e la Corte di cassazione nel dì 11 giugno 1822 diè fuori il seguente arresto:

» *La Corte* - Dopo aver deliberato nella camera
» del consiglio - Visti gli art. 2121, 2135, 2193, 2194
» e 2195 del Codice civile (1).

» Attesochè il precitato art. 2121 dispone d' u-
» na maniera generale ed assoluta, che le mogli han-
» no un' ipoteca legale su' beni de' loro mariti per
» sicurezza de' loro diritti e crediti: Che per queste
» parole *diritti* e *crediti* debbesi necessariamente in-
» tendere ciocchè le mogli han diritto di reclamare
» da loro mariti a qualunque titolo: Che il citato
» art. 2135 dispone ugualmente e senza restrizione
» che le mogli hanno un' ipoteca indipendentemente
» da ogn' iscrizione su' beni de' loro mariti: Che se
» quest' articolo fissa diverse epoche, alle quali rimon-
» ta quest' ipoteca delle mogli, secondo la natura dei

(1) L'art. 2121 del Cod. civ. è conforme all'art. 2007 delle Leggi civ. - L'art. 2135 del Cod. civ. è conforme all'art. 2021 delle Leggi civ. - L'art. 2193 del Cod. civ. è conforme all'art. 2092 delle Leggi civ. - Gli art. 2193, 2194 e 2195 del Cod. civ. son conformi agli art. 2093, 2094, e 2096 delle Leggi civ.

» diritti ch'esse debbono reclamare, ciò non è per
 » sottrarne alcuno alla ipoteca che loro accorda, ma
 » unicamente per istabilire che non tutti debbono ri-
 » montare alla data del loro matrimonio: Che risulta
 » in effetti dalla disposizione degli art. 2194 e 2195
 » che gli acquistatori degl'immobili de' mariti non
 » purgano le ipoteche non iscritte delle donne mari-
 » tate per le loro doti, diritti e convenzioni matri-
 » moniali, se non osservando le formalità ivi pre-
 » scritte: Che i crediti parafernali delle mogli rien-
 » trano necessariamente nelle disposizioni generali di
 » questi articoli: Ch'essi costituiscono in effetti una
 » delle specie de' diritti matrimoniali, ch'elleno han-
 » no a sperimentare contra i loro mariti, allorquan-
 » do costoro ne hanno impiegato l'ammontare in
 » loro profitto; d'onde segue che le donne maritate
 » hanno un'ipoteca legale indipendente da ogn' iscri-
 » zione, su' beni de' loro mariti per sicurezza de' lo-
 » ro parafernali, come per tutti gli altri diritti ma-
 » trimoniali, allorchè costoro ne han ricevuto l'am-
 » montare, e ne son rimasti ad esse debitori: Che
 » v'ha la stessa ragione di così decidere relativamente
 » a' crediti parafernali delle mogli, e relativamente
 » a tutti gli altri loro diritti: Che per la conser-
 » vazione di questi crediti, mediante la iscrizio-
 » ne, esiste lo stesso impedimento morale a riguar-
 » do delle donne maritate così sotto il regime dota-
 » le, che sotto la regola della comunione; dappoi-
 » chè come queste, così quelle non possono disporre

» de' loro beni se non coll'autorizzazione de' rispet-
» tivi mariti.

» Attesocchè è stato riconosciuto e dichiarato in
» fatto, che il sig. Nartus ricevette e conservò nelle
» sue mani le somme provenute da' beni parafernali
» di sua moglie: Che ciò non pertanto la Corte rea-
» le di Grenoble ha giudicato che l'erede della si-
» gnora Nartus non avea un'ipoteca legale indipen-
» dente da ogn'iscrizione su'beni del marito di co-
» stui per la sicurezza delle dette somme: Che così
» giudicando la detta Corte ha apertamente violato
» le disposizioni de'precitati articoli, ed ha commes-
» so un eccesso di potere, supponendovi un'ecce-
» zione che non comportano: Che i rei convenuti
» hanno vanamente opposto, che l'arresto attaccato
» può mantenersi per quest'altra doppia considera-
» zione, cioè che il sig. Nartus avea ricevuto le
» somme reclamate, in qualità di mandatario di sua
» moglie, ciocchè dava a costui contra suo marito
» la sola azione di mandato ai termini dell'art. 1577
» del Codice civ., (1) e che d'altronde la sig. Nar-
» tus avea rinunciato alla sua ipoteca convenzionale;
» che dessa avea il diritto di farlo, dappoichè avreb-
» be potuto disporre della stessa proprietà del suo
» credito: Che in fatto la quistione non è stata nè
» discussa nè giudicata, sia in prima istanza, sia in
» appello, nè sotto l'uno, nè sotto l'altro di questi

(1) Conforme all'art. 1390 delle nostre Leggi civili.

» rapporti: Che quindi per pronunziarvi, bisognerebbe ricorrere ad una valutazione di atti che non rientra nel demanio della Corte di cassazione:

» Per questi motivi la Corte senza pregiudicare le quistioni pregiudiziali proposte da' rei convenuti - **CASSA.**

La Corte di Lione, a cui questa causa fu rinviata, statui nello stesso senso della Corte di cassazione, con arresto del dì 15 agosto 1823,

§. 3.

La donna maritata sotto il regime dotale, del pari che quella maritata sotto il regime della comunione, ha un' ipoteca legale su' beni di suo marito per ragione de' suoi immobili dotali alienati durante il matrimonio, indipendentemente dall' azione revocatoria che le appartiene contra i terzi possessori.

Così si è giudicato dalla Corte di cassazione con arresto del dì 25 luglio 1821, e dalla Corte di Rouen con arresto del 28 maggio 1823 (1).

(1) DALLOZ edit. Tarlier tom. 9, pag. 141.

§. 4.

La donna maritata ha un' ipoteca legale dalla data della promulgazione del Codice, abbenchè ella produca un contratto di matrimonio sotto firma privata, la cui data è divenuta certa prima del Codice.

Così si è giudicato da più arresti rapportati nel *Giornale del palazzo di giustizia* (1).

§. 5.

La donna straniera maritata in paese straniero, e dipoi divenuta francese del pari che suo marito, gode dell' ipoteca legale su' beni di costui.

Il matrimonio è sufficientemente giustificato da un certificato di celebrazione, fatto secondo le forme del paese, ove è stato contratto.

Così si è giudicato dalla Corte di Parigi con arresto del 27 giugno 1815. (2)

(1) V. tom. 41, pag. 199; tom. 47, pag. 92; e tom. 68, pag. 317.

(2) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 43, pag. 104.

§. 6.

Abbenchè la donna rinunzii alla comunione, la sua ipoteca legale colpisce tutti gli acquisti fatti durante il matrimonio, quantunque sieno stati rivenduti dal marito.

Si è così giudicato da più arresti riferiti nel *Giornale del palazzo di giustizia* (1).

§. 7.

La donna che ha rinunciato alla sua ipoteca legale in favore dell'acquistatore d'un immobile di suo marito, la conserva sugli immobili precedentemente venduti.

Così fu giudicato dalla Corte di cassazione con arresto del 12 agosto 1816 (2). Inguisacchè la donna è libera di ricorrere contra i primi e contra gli ultimi acquistatori.

(1) V. tom. 35, pag. 109; tom. 38, pag. 481; tom. 55, pag. 126, e tom. 57, pag. 26.

(2) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 48, pag. 455.

§. 8.

Ne' paesi di diritto scritto, dipendenti dal parlamento di Parigi, e segnatamente in Lione, la ipoteca legale delle donne maritate per le indennità de' debiti contratti col loro marito rimonta all'epoca del contratto di matrimonio; e l'art. 2135 del Codice civile (1) che l'accorda dal giorno dell'obbligazione, è introduttivo d' un diritto nuovo, che non può pregiudicare la donna maritata anteriormente, e nemmeno i creditori, ch' ella ha surrogati nella sua ipoteca.

In conseguenza i creditori così surrogati nell' ipoteca legale della donna per obbligazioni consentite dopo il Codice civile, possono pretendere di far collocare la loro debitrice su' beni del marito, secondo la data del suo contratto di matrimonio, e ciò in preferenza degli altri creditori del marito medesimo, più antichi di loro, ma più nuovi della donna.

La signora Barjal si maritò in Lione nel 1779. Le convenienze di questo matrimonio erano considerevoli. In effetti nel contratto nuziale le fu stabilita una dote di 100,000 franchi, ed un corredo di 10,000.

Nel corso degli anni 1808 e 1810 Barjal prende a prestito diverse somme da' signori Boisset, Fond, e Julg, e dà loro ipoteca su' suoi beni. La moglie interviene nelle obbligazioni, si obbliga congiuntamente con suo marito, e surroga i prestatori nella sua ipoteca legale.

In questo stato i beni di Barjal son venduti per espropriazione, e la distribuzione del prezzo dà luogo al giudizio d' ordine tra i suoi diversi creditori.

(1) Conforme all'art. 2021 delle leggi civili.

I signori Boisset, Fond e Julg vi si presentano, come surrogati nella ipoteca legale della signora Barjal, e dimandano che costei sia collocata secondo la data del suo contratto di matrimonio, non solamente per la sua dote e per gli altri suoi diritti nuziali, ma ancora per le indennità dovutele per le obbligazioni da lei contratte con suo marito.

Questa pretesione è combattuta da Garcin e consorti, altri creditori ipotecarii di Barjal, i cui titoli sono anteriori a quelli de' sig. Boisset, Fond, e Julg, ma posteriori al contratto di matrimonio della sig. Barjal.

I crediti, di cui Boisset e consorti reclamano la collocazione in preferenza, son nati sotto l'impero del Codice civile. Ora (essi dicono) l'art. 2135 di questo codice (1) non accorda ipoteca alla donna per le obbligazioni contratte con suo marito, se non dal giorno della contratta obbligazione: dunque Boisset e consorti non potendo essere trattati più favorevolmente, non debbono essere collocati se non secondo la data del loro credito.

Tale in compendio era la difesa di Garcin, e di coloro che aveano lo stesso interesse.

Ma il tribunale civ. di Mâcon con sentenza del 3 agosto 1824 rigetta questo sistema di difesa, e colloca Boisset, Fond e Julg secondo la data del contratto di matrimonio della loro debitrice.

(1) Conforme all'art. 2061 delle nostre Leggi civili.

Appello per parte di Garcin e di altri. La Corte di Dijon con arresto del 22 agosto 1825 conferma la sentenza appellata.

Questo arresto è denunziato alla Corte di cassazione, ma questa Corte con arresto del 10 gennajo 1827:

» Attesocchè anteriormente alla promulgazione del
 » Codice civile, la ipoteca delle donne maritate per
 » ragione delle obbligazioni da esse contratte duran-
 » te il matrimonio, rimontava alla data del con-
 » tratto di matrimonio, secondo la giurisprudenza
 » stabilita nella giurisdizione di Lione:

» Che questo fatto riconosciuto e attestato dall'ar-
 » resto impugnato basta per giustificare la sua di-
 » sposizione, ugualmente conforme alla giurispru-
 » denza generale del parlamento di Parigi:

» Che il contratto di matrimonio de' conjugj Bar-
 » jal de Lacombe, stipulato in Lione nel 1779 era
 » suscettibile dell' applicazione di questa giurispru-
 » denza, la quale d'altronde non era contraria ad
 » alcun testo di legge - RICETTA.

Così dopo questa giurisprudenza, dal momento in cui un immobile è gravato della ipoteca legale d'una donna maritata prima del Codice, è impossibile di prevedere quale potrà essere la estensione di questa ipoteca, poichè essa può avere il suo effetto dal giorno del matrimonio anche per le successioni spettate alla donna, o pe' debiti da lei contratti durante il matrimonio, in qualunque epoca indistintamente.

§. 9.

Un minore può dimandare la sua collocazione nel giudizio d'ordine sul prezzo de' beni del suo tutore, abbenchè l'acquistatore abbia adempite le formalità prescritte, ed abbenchè siasi trascurato di prendere iscrizione nell'interesse del minore (1).

Così si è giudicato dalla Corte di Parigi con arresto del dì 15 febbrajo 1813 (2).

§. 10.

La donna che non ha preso iscrizione per conservare la sua ipoteca legale ne' due mesi della spozizione del contratto di vendita de' beni di suo marito, può nondimeno esercitare i suoi diritti sul prezzo rimasto tralle mani dell'acquirente, quando anche il marito venditore avesse ceduto questo prezzo ad un terzo.

Si è così giudicato dalla Corte di Rouen con arresto del 10 agosto 1823 (3).

(1) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 35, pag. 522.

(2) Ma quali formalità? forse la purga delle ipoteche legali? . . . L'autore doveva quì esser più chiaro, e riportare per esteso l'arresto che cita. Imperocchè se l'acquistatore adempie le formalità della purga delle ipoteche legali, ciò è ordinato dalla legge precisamente nel fine di far concorrere sul prezzo dell'immobile alienato i creditori che hanno ipoteche legali. E siccome tra siffatti creditori v'ha il minore nel rapporto col suo tutore, così è ben naturale che nel giudizio d'ordine concorra, e sia collocato il minore medesimo.

(3) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 71, pag. 536.

§. II.

La ipoteca legale a favore de' minori e degl'interdetti esiste sugli immobili appartenenti al loro tutore, per causa della sua gestione dal giorno dell'accettazione della tutela (Codice civile art. 2135, num. 1.) (1).

Dietro questo principio un creditore, che ha ipoteca speciale sopra l'immobile d'un tutore, può vedere il prezzo dell'immobile medesimo assorbito da somme, che il tutore avrà ricevute pel suo minore, lungo tempo dopo la costituzione della ipoteca speciale !

XXVII.

Un creditore ipotecario può perdere il suo credito, perchè ha ignorato, che un antico venditore era ancora creditore di tutto o parte del suo prezzo.

Così fu giudicato dalla Corte di Rouen con arresto del 14 dicembre 1808, e dalla Corte di Parigi con arresto del 7 aprile 1824 (2).

Questo caso si è verificato anche in una spezie, che ci è stata comunicata colla seguente lettera.

(1) Conforme all' art. 2021 delle nostre Leggi civili.

(2) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 23, pag. 187; e tom. 70, pag. 423.

Narbona 6 giugno 1829.

SIGNORE

» Imbevuto de' principii della legge del dì 9 *messidor* anno III (1), ho riconosciuto in mille occa-

(1) Questa legge, che fece trionfare il sistema della pubblicità, stabiliva in ciascun circondario un Conservatore incaricato d'iscrivere i titoli ipotecarii, e faceva dipendere la esistenza della ipoteca dallo adempimento di questa formalità.

Se questa legge si fosse a ciò limitata, il suo oggetto sarebbe stato lodevole; ma ella giunse in certo modo a voler *mobilizzare* il suolo della Francia, permettendone la ipoteca nel seguente modo.

Il proprietario che voleva usare della facoltà di creare la ipoteca, faceva la dichiarazione fondiaria de' suoi beni, fissandone il valore in contraddizione del Conservatore delle ipoteche, il quale addiveniva responsabile dirimpetto ai terzi. Indi si rilasciavano al proprietario le cedole ipotecarie in altrettanti cuponi, quanti ne desiderava, e fino alla concorrenza di tre quarti del valore de' beni compresi nella cedola, la quale diveniva trasmissibile per via di *girate*, e formava un titolo esecutivo contro di chi l'avea sottoscritta ed a favore di colui, al quale erasi girata.

Questa legge fu prestamente abolita, perchè non fu bene accolta dalla nazione francese, la quale la riguardò come contraria ai suoi costumi, ed anche più contraria all'interesse ben inteso delle famiglie, molte delle quali sarebbero in breve tempo rovinate per la troppa facilità di contrarre debiti, e di vendere la proprietà immobiliare, come un effetto commerciale, come qualunque mercatanzia (*Tradutt.*).

» sioni quanto i vizii , che dipoi sonosi introdotti
 » nelle leggi posteriori , sieno pregiudiziali agl' in-
 » teressi de' prestatori.

» F'intantocchè la trascrizione ipotecaria degli atti
 » traslativi di dominio non sarà di rigore , e le
 » donne saranno dispensate d'iscrivere i loro diritti
 » fin al momento , in cui i mariti contrattano co' ter-
 » zi , le notizie date da' Conservatori delle ipoteche
 » saranno puramente illusorie.

» Io stesso son urtato contra questo doppio sco-
 » glio , agendo per uno de' miei cognati in qualità
 » di procuratore speciale.

» Un individuo , portatore del suo contratto di
 » matrimonio, e dell'estratto della matrice del ruolo
 » delle contribuzioni fondiarie, si presenta al mio no-
 » tajo per prendere a prestito 500 franchi. Il notajo
 » si assicura che nel detto contratto non v'ha alcuna
 » obbligazione a favore della moglie, e che l'immo-
 » bile che offriva in ipoteca, potea valere approssi-
 » mativamente 7 in 8,000 franchi.

» Verifico da' miei registri (1) , e contra l' anzi-
 » detto individuo trovo una sola iscrizione di 700
 » franchi in capitale. Credendo quindi di avere una
 » sufficiente garanzia , consegno la somma dimanda-
 » ta , e si stipula l'atto.

» Avvenuta la scadenza nel mese di marzo ultimo,

(1) L'autore di questa lettera era un Conservatore d'ipo-
 teche (*Tradutt.*).

» il debitore non risponde ad alcuna citazione : sì
 » fa un precetto con minaccia di pignoramento im-
 » mobiliare ; ma al momento della esecuzione ap-
 » prendo, che l'immobile posseduto dal debitore era
 » stato donato da suo padre a lui e a sua sorella ;
 » a lui per un quarto a titolo di antiparte , e col
 » peso d'una pensione vitalizia. Questa donazione
 » non era stata trascritta , e conseguentemente niu-
 » na iscrizione di ufizio a favore del donatore . . .
 » *primo inganno.*

» Apprendo ancora , che dopo il matrimonio il
 » debitore ha fatto a sua moglie una scrittura d'ob-
 » bligo di 3,000 franchi. Questa scrittura non è
 » stata iscritta *secondo inganno.*

» Questo individuo si è abbandonato al più spa-
 » ventevole disordine ; ha fatto altri debiti ; il pa-
 » dre donatore , contra il quale si è svegliato un
 » vecchio credito di circa 3,000 franchi , che ulti-
 » mamente è stato iscritto , è sul punto di soffrire
 » la spropriazione , ed egli dal canto suo prende
 » de' mezzi per far cassare la donazione , perchè
 » suo figlio donatario non ne adempie i pesi.

» Voi , Signore , sentite sufficientemente , che se
 » la trascrizione della donazione fosse stata di rigore,
 » e si fosse adempiuta ; e che se gli arresti della
 » Corte di cassazione non avessero dispensata la
 » donna maritata dallo iscrivere la obbliganza del
 » marito verso di lei, la richiesta di questo indivi-
 » duo sarebbe stata sicuramente da me rigettata.

» Ciò che è avvenuto per questa picciola somma,
 » ha potuto aver luogo per somme assai più con-
 » siderabili; ma ciò che io credo un esempio raro,
 » si è, che i due vizii, fatti sopra osservare, si
 » trovino riuniti per colpire un solo e medesimo
 » credito

Dopocchè un Conservatore d'ipoteche, che avea a sua disposizione tutt' i documenti proprii ad illuminarlo, non ha potuto conoscere la vera posizione di colui, al quale ha prestato il denaro del suo parente, come potranno i semplici particolari non esser vittime de' pericoli sopra indicati ? (1)

(1) Bisogna confessare che quel Conservatore d'ipoteche fu neglissentissimo; imperocchè se si avesse fatto presentare il titolo d'acquisto del suo debitore, sarebbe venuto in chiaro della donazione e delle sue condizioni. Ciò non pertanto la osservazione dell'autore non sussiste meno, poichè il vizio potrebbe esistere non nell'autore immediato dell'attuale possessore, ma in uno de' possessori antichi, la cui esistenza era forse impossibile o almeno difficilissima a conoscersi.

In quanto alle ipoteche legali v' ha per un prestatore una impossibilità assoluta di conoscerle e di purgarle.

Questo inconveniente è divenuto maggiore per la giurisprudenza della Corte di Cassazione francese, che ha dispensato le donne maritate anche dalla iscrizione delle obbligazioni verso di esse contratte da' loro mariti durante il matrimonio. E qual sicurezza potrà più esservi pe' prestatori ? (*Tradutt.*)

XXVIII.

Il creditore , al quale si è ipotecato un immobile proveniente da successione aperta prima del Codice civile , può esser vinto da' creditori del defunto anche semplicemente chirografarii , che si fan conoscere prima della prescrizione di 30 anni.

Nel 1787 la sig. di Bosredon e il sig. di Besse contrassero matrimonio. Il sig. Gabriele Annet di Bosredon , avo della sposa , intervenne nel contratto , e le costituì in dote la somma di 400,000 franchi pagabili in contante o in terre.

Morto Gabriele Annet di Bosredon , la sua successione fu raccolta da Massimiliano di Bosredon suo figlio. Costui anzicchè pagare la dote promessa a sua figlia , contrasse considerabilissimi debiti , pe' quali consentì ipoteche su' beni provegnenti dall'eredità di Gabriele Annet di Bosredon , senza prevenire i suoi nuovi creditori , che la successione di suo padre era gravata de' 400,000 franchi dovuti per dote alla sig. di Besse.

Essendosi espropriati cotesti beni , la signora di Besse pretese di dover esser pagata dell' ammontare della sua dote prima de' creditori personali di suo padre. In altri termini , ella dimandò la separazione de' patrimonii.

Una sentenza del 28 agosto 1811 accolse la sua pretensione pel seguente ragionamento : » Attesochè

» la dimanda fatta da' conjugj di Besse non è in stanza, se non una dimanda di separazione di patrimonii, e che trattandosi di una successione aperta prima del Codice civile, i creditori non erano obbligati di prendere iscrizione ne' sei mesi per conservare il loro privilegio «.

La stessa decisione fu renduta dalla Corte di Riom nel giorno 6 gennajo 1813.

La Corte di cassazione con arresto del dì 8 ottobre 1815 statui sul ricorso ne' seguenti termini :

» Attesocchè la prescrizione di 30 anni era la sola , che fosse ammessa in Francia prima della pubblicazione del Codice civile , ne' suoi rapporti cogl'immobili della successione, allorchè era dimostrato che provenivano dalla successione del defunto; e che nella spezie non si è elevato alcun dubbio sulla natura de' beni provegnenti dalla successione di Gabriele Annet di Bosredon:

» Attesocchè la successione di costui si è aperta sotto l'impero delle leggi antiche , le quali non esigevano iscrizioni ipotecarie per parte del creditore per rendere ammissibile la sua dimanda di separazione di patrimonii , e che il Codice civile non ha effetto retroattivo - RIGETTA.

In forza di questa decisione i creditori del signor di Bosredon furono spogliati del loro pegno. La signora di Besse lo assorbì fino alla concorrenza di 400,000 franchi. Intanto per qual mezzo que' creditori avrebbero potuto conoscere la esistenza de' diritti

Intanto non dobbiamo tacere che un arresto della Corte di Nismes del 26 marzo 1806 giudicò, che i creditori di successioni aperte prima del Codice civile avessero dovuto far iscrivere i loro titoli ne' sei mesi dopo la promulgazione di questo Codice per poter invocare il privilegio della separazione di patrimonii. Ma questa decisione essendo la sola che abbia contraddetto la giurisprudenza stabilita dagli arresti precitati, noi crediamo che se taluno volesse attenersi alla dottrina della Corte di Nismes, si esporrebbe a provare la sorte de' creditori del sig. di Bosredon.

I redattori del Codice civile han commesso una grave omissione, non prescrivendo un termine, nel quale i creditori delle successioni aperte prima del Codice, sarebbero stati obbligati di fare iscrivere i loro titoli.

XXIX.

Un'ipoteca può divenire quasi illusoria, se il debitore vende in più parti a diversi l'immobile ipotecato.

E S E M P I O

Una proprietà del valore di 10,000 franchi è affetta da un debito ipotecario di 8,000 franchi. Il debitore vende quest'immobile a dieci diversi acquistatori, il cui prezzo riunito forma un totale di 5,000 franchi.

Questi diversi acquistatori notificano i loro contrat-

ti; il creditore dimanda l'incanto su ciascuna notifica che gli è fatta. Le spese di notifica, d'incanto, e d'ordine assorbono quasi tutto il valore del fondo ipotecato, ed il creditore riave appena una piccolissima parte del suo credito.

Per rimediare a questo inconveniente sotto l'attuale legislazione pensiamo, che i prestatori farebbero bene di stipulare negli atti costitutivi della loro ipoteca, che in caso di vendita in *dettaglio*, essi potranno esigere il loro credito, ed esporre all'incanto con un atto solo tutt'i beni venduti, senz'attendere che gli acquistatori abbiano notificato i loro contratti.

XXX.

Acquistando un credito ipotecario non si ha alcun mezzo di assicurarsi, che non sia stato già venduto ad altra persona.

Questo inconveniente si fa soprattutto sentire a riguardo della ipoteca legale delle donne.

1.^a SPECIE.

Nel 22 giugno 1779 gli sposi d'Hangeranville contrassero il loro matrimonio, e la sposa portò una dote di 20,000 franchi.

Nel 1812 gli sposi medesimi delegarono questa dote al sig. Vauziente, e ad altri creditori del sig. d'Hangeranville.

Nel 9 marzo di quello stesso anno i sig. Vauziente e consorti fecero iscrivere i loro titoli nell'ufficio delle ipoteche, ma non fecero iscrivere la surroga consentita a loro favore dalla signora d'Hangeranville.

Nel 12 ottobre 1813 i coniugi d'Hangeranville, avendo nuovi bisogni, presero a prestito dal generale Barbon la somma di 20,000 franchi, per la cui sicurezza sottoscrissero un' obbligazione autentica con surroga per parte della signora d'Hangeranville nell'effetto della sua ipoteca legale.

Nel 1 dicembre seguente il generale Barbon fece iscrivere questa surroga nell'ufficio delle ipoteche.

Essendosi venduti giudiziariamente i beni de' coniugi d'Hangeranville, fu aperto il giudizio d'ordine, ove si elevò contestazione tra i sig. Vauziente e consorti ed il generale Barbon. Costui sostenne che sebbene il suo titolo di credito e la sua iscrizione nella conservazione delle ipoteche erano posteriori al titolo di credito de' sig. Vauziente e consorti, ed alla loro iscrizione, pur nondimeno egli dovev' essere loro preferito e collocato prima di essi sul prezzo da distribuirsi secondo la data del 22 giugno 1779, epoca del contratto di matrimonio della signora d'Hangeranville; per la ragione che que'creditori nella loro iscrizione aveano trascurato di far menzione della surroga nell'effetto dell'ipoteca legale della donna, e ch'egli solo avea fatta questa menzione nella sua iscrizione, o almeno l'avea fatta il primo; ciocchè gli assicurava la priorità sugli altri.

Colla nota di graduazione provvisoria la pretensione del generale Barbon fu rigettata, e i sig. Vauziente e consorti furono collocati secondo la data della loro iscrizione del 9 marzo 1812. Esaurito il prezzo, il generale Barbon non poté essere utilmente graduato; ciocchè gli diè occasione di opporsi alla detta nota de' gradi provvisorii.

Nel 17 luglio 1817 il tribunale di prima istanza di Pontoise con sentenza renduta in contraddizione delle parti ordinò, che immediatamente dopo la collocazione delle spese del giudizio d'ordine, il sig. Barbon, come surrogato nell'ipoteca legale della signora d'Hangeraville, e come colui che il primo avea fatto iscrivere la detta surroga, fosse collocato secondo la data del 22 giugno 1779, giorno del contratto di matrimonio, per la somma di 19,753 franchi e 8 centesimi pari a 20,000 lire torinesi, ammontare della dote enunciata nel detto contratto di matrimonio, e per gl'interessi scaduti ec.

I sig. Vauziente e consorti interposero appello di questa sentenza, e la Corte di Parigi con arresto del 22 dicembre 1817 statò in questi termini:

» Considerando che la surroga allorchè è legalmen-
 » te stabilita o valevolmente consentita, ha per ef-
 » fetto di trasmettere al creditore surrogato tutt'i di-
 » ritti, privilegi ed ipoteche, che son l'accessorio del
 » credito, per ragion del quale la surroga è stata
 » consentita:

» Considerando che nella specie si tratta della sur-

» roga consentita da una donna nella ipoteca legale
 » ch'ella avea su i beni di suo marito, e che questa
 » ipoteca esiste indipendentemente da ogni iscrizione:

» Considerando che la sig. d'Hangeranville per le
 » surroghe da lei consentite a favore di Vauziente e
 » consorti, si è spogliata successivamente e fin alla con-
 » correnza dell'ammontare di queste surroghe, de' di-
 » ritti risultanti dalla sua ipoteca legale, e ch'ella
 » non ha potuto con surroghe posteriori pregiudicare
 » a quelle precedentemente consentite:

» Considerando che non esiste nè nel Codice civi-
 » le nè nel Codice di procedura alcuna disposizione,
 » la quale esiga che il cessionario o il creditore sur-
 » rogato ne' diritti risultanti da un credito ipotecario,
 » faccia iscrivere l'atto di cessione o di surroga con-
 » sentito a suo favore, e che a questa iscrizione fac-
 » cia produrre in favore del cessionario o del cre-
 » ditore surrogato che l'ha presa, un diritto di pre-
 » ferenza e di anteriorità in pregiudizio de' creditori
 » precedentemente surrogati:

» Considerando che la disposizione dell'art. 2134
 » del Codice civile (1) il quale dispone che la ipote-
 » ca non ha rango se non dal giorno della iscrizio-
 » ne, non può intendersi che della iscrizione del ti-
 » • » tolo costitutivo del credito, e per conseguenza non
 » può applicarsi a un' ipoteca legale, per la quale
 » la formalità della iscrizione non era necessaria:

(1) Conforme all' art. 2021 delle nostre Leggi civili.

» Considerando finalmente, che l'art. 778 del Co-
 » dice di procedura civile (1) che autorizza i credi-
 » tori a prendere iscrizione per la conservazione dei
 » diritti del loro debitore, e che vuole che l'am-
 » montare della collocazione del debitore sia tra loro
 » distribuito come cosa mobiliare, non può ricevere
 » applicazione allorquando, come nella specie, il
 » creditore originario ha consentito a surroghe, per
 » le quali si è spogliato de' diritti risultanti dal suo
 » credito, ed ha così conferito ai creditori surroga-
 » ti il diritto di farsi collocare direttamente fino alla
 » concorrenza delle somme, per le quali queste sur-
 » roghe sono state consentite a favor loro:

» **ANNULLA** l'appello e ciò di cui è appello; emen-
 » dando assolve gli appellanti dalle condanne contro
 » di essi pronunziate; e statuendo principalmente, or-
 » dina che la nota provvisoria de' gradi sia mante-
 » nuta per ciò che concerne le collocazioni fatte in
 » favore degli appellanti e dell'appellato.

Gli stessi principii sono stati di poi conservati dalla Corte di Cassazione del 2 aprile 1829 (2).

Ciocchè è stato deciso per le cessioni d'ipoteche le-
 gali si applica ugualmente alle cessioni d'ipoteche or-

(1) Corrisponde all'art. 861 delle nostre Leggi di procedura ne' giudizi civili, dipoi trasfuso con qualche modificazione negli art. 210 e 211 della Legge del 29 dicembre 1828 sulla soppropriazione.

(2) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 85, pag. 170.

dinarie. Queste cessioni producono il loro effetto senza bisogno di essere iscritte nell'ufizio delle ipoteche. Basta che siano significate al debitore.

Risulta da questo principio, che colui il quale compra un credito ipotecario, è obbligato di stare alla dichiarazione del cedente, che dice di non averlo già ceduto una prima volta. Se questa dichiarazione è falsa, il cessionario perde i capitali da lui sborsati.

Attendendo che la legislazione prescriva la iscrizione delle cessioni d'ipoteche, i notai che riceveranno questa sorta di atti, faranno bene di far affermare dal cedente, ch'egli non ha già fatta una prima cessione.

Se quest'assertiva sarà in seguito riconosciuta falsa, potrà dar luogo ad una condanna di danni ed interessi, eseguibile coll'arresto personale, ai termini dell'art. 126 del Codice di procedura (1).

XXXI.

Allorché un primo creditore non iscrive il suo titolo, un secondo creditore che prende iscrizione, ottiene la preferenza, ancorchè egli abbia piena e intiera conoscenza della ipoteca preesistente.

Una prima ipoteca é consentita sopra una casa a favore del sig. Deloos. Il debitore contrae in seguito

(1) Corrisponde all'art. 220 delle nostre Leggi di procedura ne' giudizi civili, con qualche modificazione.

un nuovo debito col sig. Rodrigo , avvertendo che la casa è già gravata a favore del sig. Deloos.

Il secondo creditore più diligente del primo prende iscrizione prima di lui. La casa, ch'era l'oggetto delle due ipoteche , è venduta.

Essendo il prezzo insufficiente per pagare i due creditori , si elevò contestazione tra loro.

Il primo fece valere l'atto costitutivo della sua ipoteca, che precedeva la iscrizione del secondo creditore. Quest'ultimo oppose la sua iscrizione , la cui data era anteriore a quella del primo creditore.

Una sentenza del tribunale civile di Termonde attribuì la priorità al secondo creditore.

Questa decisione fu confermata con arresto della Corte di appello di Bruxelles del 6 giugno 1809 (1).

Un primo creditore è dunque sposto ad esser vinto da un secondo creditore , che sarà stato più diligente a fare iscrivere il suo titolo , senzacchè vi sia neanche mala fede da parte del debitore!

Per ovviare a questo inconveniente sarebbe prudenza da parte del prestatore di non consegnare i suoi capitali , se non sulla presentazione dello stato d'iscrizione , il quale comprenda la sua nel rango che gli è stato promesso.

Questo inconveniente cesserebbe, se gli atti iscritti in un termine prefisso , avessero effetto dal giorno della loro data reale.

(1) *Giornale del palazzo di giustizia*, tomo 28, pag. 286.

XXXII.

Un'ipoteca consentita sopra un immobile indiviso può divenire illusoria, se il debitore cede la sua parte su questo immobile al suo coerede per una somma pagata in contante (1).

La signora Bachellot era proprietaria d'un ottavo di sette case site in Parigi.

Nel dì 13 *germinal* anno XIII il sig. Gibon, creditore ipotecario de' conjugj Bachellot, fece iscrivere i suoi titoli contro di costoro.

Nel dì 20 *ventôse* anno XIV i detti conjugj Bachellot abbandonarono a' loro coeredi tutt'i loro diritti sulle sette case sopra designate, per lo prezzo di 20,000 franchi che furono pagati in contante.

Nel 22 luglio 1806 il sig. Gibon volle ottenere il suo pagamento sopra tre di quelle case.

La sua pretensione fu accolta in prima istanza ;

(1) Sento qualche dubbio sulla giustizia di questa proposizione. Imperocchè colui che ha accettata un'ipoteca sopra un fondo, che il debitore possedeva in comunione con altri, ha acquistato un vero diritto reale, sebbene sotto la tacita condizione » *se spetterà al debitore una parte di quel fondo* «.

Del rimanente la legge per questo pericolo suggerisce al creditore un rimedio sicurissimo, ed è quello, appena stipulato il contratto di mutuo, di dimandare ai coeredi, o condomini di essere inteso nella divisione (*Tradutt.*).

ma in appello i coeredi della signora Bachellot sostennero, ch' essi erano riguardati proprietari di queste case dall' apertura della successione del padre loro, e chepperò le ipoteche di cui la signora Bachellot avea potuto gravarle prima di aver loro ceduti i suoi diritti, erano di niuno effetto rimpetto ad essi.

La Corte reale di Parigi ha renduto il seguente arresto nel dì 11 gennajo 1808:

» *La Corte* - pronunziando sull' appello della sen-
 » tenza renduta dal tribunale civile della Senna nel
 » dì 27 agosto ultimo:

» Considerando in punto di diritto,

» 1. Che qualunque primo atto intervenuto tra i
 » coeredi o comproprietarii a titolo comune, 'è un
 » contratto di divisione o equivalente a divisione,
 » qualunque denominazione, e qualunque forma le
 » parti abbiamo dato alle loro convenzioni:

» 2. Che da questo principio consacrato da tutte
 » le leggi sulla materia segue necessariamente, che
 » gli atti di questa spezie non son trasmissivi, ma
 » solamente dichiarativi di proprietà; di maniera
 » che il coerede o comproprietario, al quale è rila-
 » sciata la totalità o una porzione qualunque al di là
 » di ciò che di diritto e primordialmente gli com-
 » peteva su' beni comuni soggetti a divisione, è
 » riguardato esserne stato impossessato dal momen-
 » to dell' apertura dell' azione di partaggio, e il
 » pagamento ch' egli fa, o che si obbliga di fare

» ai suoi condividenti , del prezzo di questa totalità o di questa porzione maggiore del suo diritto primitivo , non deve nè può essere considerato altrimenti che come supplemento di partaggio:

» 3. Che per verità onde ovviare alle frodi , che i condividenti potrebbero permettersi in pregiudizio de' diritti de' rispettivi loro creditori personali , o di qualcuno tra essi , la legge autorizza i creditori a intervenire nel contratto di divisione , e chiedere che sia fatto in loro presenza per istipularvi i loro interessi ; ma quando han trascurato di farlo , ed il contratto si è così fatto senza dimanda e richiesta da loro parte , non son più ammissibili a dolersene , nè a criticarne le operazioni , se d'altronde l'atto che le contiene , è rivestito delle forme legali:

» Che per conseguenza nè i beni , nè alcuna porzione de' beni , di cui si tratta , sono stati giammai ipotecati al credito di Gibon , il quale d'altronde non è intervenuto nella divisione , nè ha fatto alcuna diligenza , nè ha formato alcuna opposizione , affinchè quest'atto si fosse fatto in sua presenza ad effetto di stipularvi i suoi interessi -
» DICHIARA inammissibile la dimanda di Gibon (1).

Costui ricorse in cassazione; ma il suo ricorso fu rigettato con arresto del 25 febbrajo 1809.

La Corte considerò. » che i coeredi della signora

(1) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 20, pag. 311.

» Bachellot erano riputati di essere succeduti soli
 » ed immediatamente ne' beni loro ceduti da detta
 » signora , e che costei non ne avea giammai avuto
 » la proprietà ; d' onde seguiva , che que' beni non
 » erano stati mai gravati dell' ipoteca pretesa dal-
 » l' attore su' beni della signora Bachellot.

Adunque il prestatore , che vuol mettersi al coperto dall' inconveniente svelato nella spezie che abbiamo disaminata ; dee nell'atto costitutivo della sua ipoteca , farsi cedere dal suo debitore ciocchè a costui può spettare per sua parte nella successione indivisa, e notificare quest'atto ai coeredi.

Pur nondimeno dobbiamo confessare , che anche questa cessione può divenire senza effetto , se il debitore deve fare nella successione collazioni tali, che assorbiscono la sua parte ereditaria.

Coloro poi che già hanno delle ipoteche su' beni indivisi , ma senza cessione , debbono affrettarsi di formare opposizione tra le mani de' coeredi de' loro debitori per mettere ostacolo, onde questi ultimi nulla possano fare in loro assenza e in loro pregiudizio.

XXXIII.

Un creditore con ipoteca speciale sopra certi immobili, se è vinto da un creditore con ipoteca generale anteriore che ha assorbito il prezzo di dett' immobili, non può pretendere di essere surrogato a quella ipoteca generale per esercitarla sopra altri fondi, come avrebbe potuto fare il creditore che avea una tale ipoteca.

I beni del sig. Bricault erano gravati d'ipoteche generali a favore delle signore Dexmier e Bricault, e del sig. Voisine.

Queste ipoteche aveano per oggetto circa 25,000 franchi di crediti. D'altronde i beni del sig. Bricault potevano offrire un valore di 100,000 franchi.

In questa posizione il sig. Grenouilleau credette di poter prestare la somma di 10,000 franchi sul podere della *Bilonge* appartenente al sig. Bricault.

Nel 1815 e 1818 quest'ultimo vendè ai sig. Pouchaud, Ridouard e Diet più pezzi di terra, che non facevano parte del podere della *Bilonge*, e il cui prezzo sarebbe stato piucchè sufficiente per pagare i 25,000 franchi, che erano l'oggetto delle ipoteche generali.

I creditori che aveano queste ipoteche non fecero alcuna diligenza contra gli acquistatori di quei pezzi di terra.

Nel 20 novembre 1819 Bricault vendè il podere della *Bilonge* al sig. Tazelet per 24,000 franchi.

Si apre il giudizio d'ordine, e le sig. Dexmier e

Bricault , e il sig. Voisine creditori d' ipoteche generali furono collocati , ed assorbono tutto il prezzo dovuto dal sig. Tazelet , ad esclusione del sig. Grenouilleau e di altri creditori , che aveano sul podere della *Bilonge* ipoteche speciali di data posteriore.

Il sig. Grenouilleau per evitare la perdita dei 10,000 franchi da lui prestati , immaginò di dimandare nell' istanza di graduazione , di essere surrogato ne' diritti de' creditori che aveano ipoteca generale, per esercitare questi diritti sugli altri beni anteriormente alienati da Bricault.

Questa surrogazione fu loro accordata con sentenza del tribunale civile di Loudun del 26 dicembre 1821.

Ma quando si trattò di esercitare una tale surrogazione contra i signori Pouchaud , Ridouard e Diet acquistatori, costoro produssero opposizione di terzo alla detta sentenza del dì 26 dicembre 1821 , che avea ammessa la surrogazione medesima , e dimandarono la nullità sì del precetto loro fatto di pagare o rilasciare, che del pignoramento de' beni da essi acquistati.

Nel 27 dicembre 1824 il tribunale civile di Loudun ammise la terza opposizione de' signori Pouchaud , Ridouard e Diet, e pronunziando sulla stessa , conservò la sua precedente sentenza , ed ordinò in conseguenza che Grenouilleau ed altri restassero surrogati ne' diritti de' creditori con ipoteche gene-

rali per esercitarle su' beni affetti dalle stesse, che Bricault avea alienati; dichiarò regolare le procedura di spropriazione, etc.

Appello per parte de' signori Pouchaud, Ridouard e Diet, sul quale la Corte reale di Poitiers nel 22 aprile 1825 pronunziò il seguente arresto:

» *La Corte* - Dopo aver deliberato nella camera
» del Consiglio,

Considerando che il sig. Grenouilleau non si tro-
» va in alcuno de' casi determinati dalla legge, e ch'è-
» gli non ha in suo favore alcuna delle condizioni
» indicate dagli art. 1250 e 1251 del Codice civi-
» le (.) per l'una o per l'altra surrogazione.

» Considerando che le surrogazioni sono di stretto
» diritto e non possono essere accordate per casi non
» previsti dalla legge:

» Che la sentenza del 26 dicembre 1821 ha crea-
» to una specie di surrogazione, che non solamente
» non è preveduta ed autorizzata dal Codice civile,
» ma che rovescerebbe il regime ipotecario quivi sta-
» bililito, e produrrebbe i più gravi inconvenienti:

» Considerando che la terza opposizione degli ap-
»pellanti avverso la detta sentenza è regolare nella
» forma, ed è fondata nel diritto:

» Considerando che il sig. Grenouilleau non è sta-
» to valevolmente surrogato ne' diritti delle signore
» Bricault e Dexmier, e del sig. Voisine: Che i cre-

(1) Conformi agli art. 1203 e 1204 delle nostre Leggi civ.

» diti di costoro sonosi trovati estinti col rilascio de'
» borderò da essi ottenuti:

» Che in virtù di questi crediti non ha potuto
» esercitarsi contro degli appellanti alcuna procedu-
» ra di esecuzione , e che il sig. Grenouilleau non
» ha alcun titolo personale per autorizzarla:

» Che gli appellanti essendo ben fondati nella loro
» opposizione a siffatta procedura , questa dev'esse-
» re dichiarata nulla e di niuno effetto , e son loro
» dovuti i danni ed interessi.

» - **ANNULLA** l'appello e ciò di cui è appello; ed
» emendando e facendo ciocchè i primi giudici avreb-
» bero dovuto fare , ammette gli appellanti terzi
» oppositori alla sentenza renduta tra Grenouilleau
» e gli altri creditori iscritti di Francesco Bricault,
» dal tribunale di prima istanza di Loudun nel 26
» dicembre 1821 — Ordina che la detta sentenza
» sia considerata come non avvenuta nel rapporto
» degli appellanti , e facendo diritto alla loro oppo-
» sizione avverso il precetto loro fatto, e il pegno-
» ramento degl'immobili contro di essi eseguito ad
» istanza del sig. Grenouilleau nel 29 e 30 giugno
» per effetto della detta sentenza del 26 dicembre
» 1821 , dichiara le dette procedure nulle e di niu-
» no effetto, come anche tutto ciò che ne è stato la
» conseguenza ; condanna il sig. Grenouilleau , etc.

Per effetto di questa decisione Grenouilleau e gli
altri creditori che si trovavano nello stesso suo ca-
so , perdettero i loro crediti.

Tutte le volte che esistono ipoteche generali sopra un immobile, i prestatori, per evitare la sorte di Grenouilleau e consorti, debbono farsi consentire l'ipoteca speciale sopra tutti i beni affetti da ipoteche generali.

La Corte di Poitiers ha avuto ragione di rigettare la surrogazione dimandata da Grenouilleau, perchè non risultava da alcuna disposizione legislativa; ma noi pensiamo esser giusto, che questa surrogazione fosse accordata dalla legge senza bisogno di essere stipulata, siccome abbiamo proposto nel nostro progetto di legge.

XXXIV.

In caso d'incendio d'una casa assicurata, i creditori ipotecarii hanno un diritto di preferenza sull'ammontare del prezzo assicurato?

Trattando de' vizii del regime ipotecario, abbiamo risoluto questa quistione per la negativa, adottando i motivi sviluppati da tutti gli autori che aveano discusso questa quistione, e segnatamente dal sig. QUENAUT nel suo *trattato dell'assicurazione terrestre*.

Ma dapocchè questa parte del nostro lavoro si era già stampata, il sig. BOUDOUSQUIÈ ha pubblicato un trattato sulla stessa materia, ove questo giureconsulto stabilisce, che il diritto ipotecario sussiste sull'ammontare del prezzo assicurato. Confessiamo che

la sua discussione ci ha scosso, e che ora non esitiamo di seguire il suo avviso.

Intanto questo punto di giurisprudenza può ancora esser dubbio agli occhi di molte persone. Quindi pensiamo che fino a quando non sarà stato definitivamente risoluto, le persone che presteranno sopra immobili assicurati, faranno bene di farsi cedere eventualmente l'ammontare del prezzo assicurato fino alla concorrenza della somma prestata, e di far notificare questa cessione alla compagnia che avrà stipulato l'assicurazione, accertandosi presso questa compagnia di non esserle stata ancora notificata alcuna cessione per lo stesso oggetto.

Noi persistiamo nel dire, che una disposizione legislativa è necessaria per far cessare questo stato d'incertezza sopra un punto così importante.

XXXV.

Un creditore è esposto a perdere il suo credito, se non ha la precauzione di bene assicurarsi, che gl'immobili ipotecatigli, son realmente siti nel circondario designato nell'atto costitutivo della sua ipoteca.

E S E M P I O

Il sig. D . . . possedeva una proprietà considerabile, situata per picciolissima parte nel comune di La Celle, circondario di Marly, e per lo dip-

più nel comune di Chesnay circondario di Versailles.

La parte situata nel circondario di Marly poteva offrire un valore di 10,000 franchi , e la parte situata nel circondario di Versailles un valore di più di 200,000 franchi.

Il sig. D . . . fa vedere la sua proprietà al sig. C. . . e lo determina a fargli un prestito di 50,000 franchi. Questo prestito è effettuato con atto innanzi un notajo di Parigi.

Il sig. D. . . presenta un certificato del conservatore delle ipoteche del circondario di Marly, dal quale risulta di esistere contro di lui una sola iscrizione di 4,000 franchi.

I titoli di proprietà spesso non indicano il luogo della situazione de' beni se non pel nome del comune, senza indicare il circondario, dal quale dipendono.

Nell'atto costitutivo dell'ipoteca, ch'egli consente a favore del sig. C. . . per sicurezza de' 50,000 franchi prestanti, il sig. D. . . dichiara d'ipotecare la sua proprietà sita ne' comuni di La Celle e di Chesnay, circondario di Marly.

Il sig. C. . . prende iscrizione in virtù di quest'atto.

La proprietà del sig. D. . . essendo stata venduta, s'apre il giudizio d'ordine, ed il sig. C. . . apprende allora, ma troppo tardi, che il comune di Chesnay è situato nel circondario di Versailles; che nell'ufficio dell'ipoteche di questo circondario esisto-

no iscrizioni contro il sig. D. . . per più di 300,000 franchi , e che così egli non può sperare di ricevere più di 5 o 6, 000 franchi sulla parte situata nel circondario di Marly , gravata prima di lui d'un' iscrizione di 4,000 franchi.

Questo caso non potrebbe effettuarsi pe' comuni catastati , se i notari fossero tenuti d'indicare nei loro atti i numeri del catasto (1).

I certificati de' conservatori del catasto indicando sempre il luogo del circondario, non potrebbe giammai esservi errore a questo riguardo (2).

(1) Per verità i fondi sì ne' casi d'ipoteca che di alienazione , non dovrebbero essere altrimenti indicati se non col numero del catasto, ond'evitare l'inconveniente, che il cambiamento arbitrario de' nomi de' fondi o ipotecati o alienati faccia dipoi nascer dubbio sulla identità de' fondi medesimi. (*Tradutt.*)

(2) Ma se il fondo fosse erroneamente compreso nel catasto di un comune? Bisognerebbe che la legge esigesse semplicemente la iscrizione nel luogo, dove il fondo è bene o male accatastato. (*Tradutt.*)

XXXVI.

Il credito il più importante può esser messo a ripentaglio, se il creditore omette di comprenderè nel suo borderò una sola dell' enunciazioni richieste dall' art. 2148 del Codice civile (1).

Ai termini di quest'articolo i borderò d'iscrizioni contengono

1. Il nome, il cognome, il domicilio del creditore, la sua professione, se ne ha, e la elezione del suo domicilio in un luogo qualunque del circondario dell' ufizio.

2. Il nome, il cognome, il domicilio del debitore, la sua professione, se ne ha, o una designazione individuale talmente speciale, che il conservatore possa riconoscere e distinguere in tutt' i casi l'individuo gravato d'ipoteca.

3. La data e la natura del titolo.

4. L'ammontare del capitale de' crediti espressi nel titolo, o valutati dallo iscrivente per le rendite, e prestazioni, o pe' diritti eventuali, condizionali o indeterminati, ne' casi in cui questa valutazione è ordinata; come pure l'ammontare degli accessori di questi capitali, e l'epoca della loro esigibilità.

5. La indicazione della specie, e della situazione de' beni, su' quali intende conservare il suo privilegio o la sua ipoteca.

(1) Conforme all' art. 2042 delle nostre Leggi civili.

Quest' ultima disposizione non è necessaria nel caso delle ipoteche legali o giudiziarie; in mancanza di convenzione, una sola iscrizione per queste ipoteche colpisce tutti gl'immobili compresi nel circondario dell'ufficio.

Per effetto di queste rigorose disposizioni la signora Comperon ha perduto un credito per aver ommesso nel suo borderò di far conoscere il suo domicilio reale, abbenchè avesse indicato il domicilio eletto.

Arresto della C. di cassazione del 6 giugno 1810 (1).

Il sig. Debry ha provato la stessa sorte per aver obbliato di enunciare la sua professione.

Arresto della C. di Bruxelles del 16 aprile 1808 (2).

Il sig. Foucoul ha parimenti perduto il suo credito per aver ommesso d'indicare il suo domicilio eletto, ancorchè avesse fatto conoscere il suo domicilio reale.

Arresto della Corte di cassazione del 2 maggio 1816.

Il sig. Coune ha puranche perduto il suo credito per aver ommesso d'indicare la data del titolo costitutivo della sua ipoteca.

Arresto della Corte di cassazione del 22 aprile 1807.

Il sig. Delage d'Anglemonit ha similmente perduto un credito ch'eragli stato ceduto, perchè nella iscri-

(1) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 27, pag. 337.

(2) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 28, pag. 110.

zione di rinnovamento erasi contentato di far conoscere la data della sua cessione, senza indicare quella del titolo costitutivo del credito.

Arresto della Corte di Parigi del 3 luglio 1815.

Il sig. Chauchot ha perduto un credito di 9,600 franchi per non aver fatto conoscere l'epoca della esigibilità.

Arresto della C. di Riom del dì 8 febbrajo 1824 (1).

Il sig. Dupont ha perduto un credito di 3,000 franchi, ed il sig. Delhon un credito di 17,820 franchi per non aver disegnato la natura de' beni ch' erano stati loro ipotecati.

Arresto della Corte di cassazione del 23 agosto 1808.

Il sig. Bertrand Izard ha perduto un credito di 600 franchi, perchè invece d'indicare la situazione precisa de' beni che gli erano ipotecati, avea disegnato d'una maniera generale tutt'i beni del suo debitore situati nel tale circondario (2).

Noi dobbiamo confessare che da qualche tempo la giurisprudenza è meno severa per queste diverse omissioni: ora annulla, ed ora mantiene le iscrizioni che ne sono infette. Ciò non pertanto è sempre maggiore prudenza il procurare che la formalità dell'iscrizione si adempia conformemente a ciò che la legge prescrive.

(1) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 71, pag. 129.

(2) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 21, pag. 485; e tom. 27, pag. 542.

Attendendo che gli uffiziali pubblici sieno renduti responsabili dell' adempimento di questa formalità, le parti sieno diligenti nella scelta delle persone che incaricano della redazione de' loro borderò. Quale non dev'essere la loro sollecitudine su questo riguardo, pensando che la omissione d'una sola parola può mettere in pericolo un credito di 100, o 200,000 franchi!

XXXVII.

Un credito ipotecario può essere perduto, se il creditore dimentica di rinnovare la sua iscrizione in ogni decennio (1).

Più iscrizioni ipotecarie gravarono i beni de' coniugi Robert.

Per mancanza di pagamento, i creditori si diressero contra i signori Dettwiller e consorti, acquistatori de' beni già appartenuti a' coniugi Robert.

Questi acquistatori sostennero di essere que' diversi creditori inammissibili, attesocchè le loro iscrizioni non erano state rinnovate ne' dieci anni, e che d'allora i beni da essi acquistati erano divenuti liberi da quelle ipoteche.

(1) Nel Belgio si è abolito il rinnovamento delle iscrizioni.

Presso di noi, le iscrizioni si rinnovano utilmente per tutto l'anno, in cui si compie il decennio (*Tradutt.*).

Una di quelle iscrizioni in data del 24 maggio 1799 era stata rinnovata nel 24 maggio 1809.

Il tribunale di prima istanza di Colmar con sentenza del 17 settembre 1810 dichiarò i beni affetti dal credito, per lo quale quest'ultima iscrizione era stata presa.

Dettwiller e consorti interposero appello ne' seguenti termini: » L'art. 2154 dispone, che le iscrizioni conservano la ipoteca per dieci anni, e che » il loro effetto cessa se non sono rinnovate prima » che questo termine spirasse. Ora i dieci anni di una » iscrizione fatta nel 24 maggio 1799 si sono compiuti » nel 23 maggio 1809 a mezzanotte. Il 24 era il » primo giorno dell' undecimo anno ; dunque questa iscrizione dovev'essere rinnovata nel giorno 23, » e lo fu troppo tardi nel 24 «.

Questo sistema fu adottato dalla Corte di Colmar con arresto del 30 luglio 1813, così concepito :

» La Corte - Visti gli art. 2154, 2260 e 2261 del Codice civile (1) il primo statuendo che » *Le iscrizioni conservano la ipoteca e il privilegio pel corso di » dieci anni dal giorno della loro data: cessa il loro » effetto, se prima di trascorrere il detto termine, non » si sieno rinnovate* «; ed i secondi che » *La prescrizione si calcola a giorni e non ad ore - Si acquista » quando è compiuto l' ultimo giorno del termine:*

(1) Conformi agli art. 2048, e 2166 e 2167 delle nostre Leggi civili.

» Ed attesocchè niuno de' crediti, pe' quali gli ap-
 » pellati hanno ottenuto lo scopo della loro diman-
 » da di dichiarazione d'ipoteca, è stato rinnovato
 » nel termine prescritto dalla legge: Che quello che
 » più si avvicina all'istante fatale, è quello che è
 » stato ceduto agli appellati dal sig. Cointet: Che
 » nondimeno la iscrizione relativa a questo credito
 » non è stata rinnovata se non dopo spirato il de-
 » cennio: Che quindi la dimanda degli appellati era,
 » siccome lo è, inanimessibile:

» - DICHIARA di niuno effetto la ipoteca del sig.
 » Cointet (1).

Noi pensiamo che la Corte di Colmar sia andata troppo lungi. La iscrizione di questa ipoteca era stata rinnovata in tempo utile.

Si è preteso di non doversi rinnovare un'iscrizione, quando o la successione del debitore fosse vacante o beneficiaria, o l'immobile ipotecato si fosse venduto giudiziarmente, o vi fosse aperto un giudizio d'ordine. La giurisprudenza è incerta su questi diversi punti (2).

Noi crediamo dover consigliare ai creditori iscrit-

(1) *Giornale del palazzo di giustizia*, tom. 40, pag. 364.

(2) Per quest'ultimo caso la incertezza per noi è cessata, perchè secondo la nostra Legge del 29 dicembre 1828 intorno alla spropriazione forzata, la iscrizione deve rinnovarsi fino alla chiusura definitiva del processo verbale di graduazione. (*Tradutt.*)

ti di rinnovare le loro iscrizioni in tutt' i casi e in ciascun periodo di dieci anni.

XXXVIII.

Il rinnovamento decennale delle iscrizioni non basta a conservare un' ipoteca , allorquando nell' intervallo de' dieci anni i beni ipotecati sieno stati venduti.

In questo caso il creditore deve prima che si compia il decennio dopo la trascrizione del contratto dell' acquirente , promuovere contra costui un' azione di dichiarazione d' ipoteca.

Ai termini dell' art. 2180 del Codice civile (1) » I
 » privilegi e le ipoteche si estinguono colla prescri-
 » zione. La prescrizione si acquista a vantaggio del
 » debitore riguardo ai beni che si trovano in suo
 » potere , col corso del tempo determinato per la
 » prescrizione delle azioni che producono la ipoteca
 » o il privilegio (trent' anni).

» La prescrizione , riguardo ai beni posseduti da
 » un terzo possessore , si acquista da costui col pe-
 » riodo di tempo stabilito per prescrivere il domi-
 » nio in suo favore. Nel caso, in cui la prescrizione
 » suppone un titolo , essa comincia a decorrere dal
 » giorno, in cui il titolo predetto sia stato trascritto
 » su' registri del conservatore.

» Le iscrizioni fatte eseguire dal creditore non in-

(1) Conforme all' art. 2074 delle nostre Leggi civili.

» interrompono il corso della prescrizione stabilita dalla legge a favore del debitore o del terzo possessore.

Per interrompere questa prescrizione, il creditore è obbligato di fare un'interpellazione giudiziaria al terzo possessore. Ciò risulta dalla seguente specie.

La vedova Mennet avea un credito iscritto sopra un immobile che era passato in più mani. Ella fece citare i terzi possessori per far dichiarare dirimpetto ad essi, che l'immobile continuerebbe ad essere gravato e ipotecato al suo credito per lo capitale ed interesse, ond'essere il detto immobile venduto e aggiudicato nella maniera ordinaria dopo la discussione del debitore principale, se eglino non preferissero di pagare o di rilasciare.

Gli acquistatori sostennero essere inammissibile la sua dimanda, sul fondamento ch'ella così istituiva l'antica azione di dichiarazione d'ipoteca, abrogata dal Codice civile.

La signora Mennet rispose ne' seguenti termini :
 » l'antica azione di dichiarazione d'ipoteca ad effetto di espropriare, è abolita dal Codice civile,
 » io ne convengo : ma quella che ha per fine di conservare o d'impedire la prescrizione, sussiste sempre, e niuna legge la divieta. Ciò è anche impossibile, perchè non v'ha altro mezzo di conservare la ipoteca, quando l'azione non è aperta.
 » Il terzo possessore la prescrive per dieci anni; la iscrizione non la conserva : il Codice civile si è chiaramente espresso su questo punto. Supponete

» che io sia creditore d'una rendita costituita , di
 » cui non posso esigere il capitale , come farò io
 » per conservare la mia ipoteca , se , non potendo
 » espropriare, non ho l'azione di dichiarazione per
 » arrestare il corso del tempo della prescrizione?
 » Quest'azione è dunque veramente necessaria.

» Ora quest'azione solamente io esercito contro di
 » voi, come è provato dalle mie conclusioni. Io non
 » vi dimando di pagarmi, ma solamente di confes-
 » sare la ipoteca, di cui è gravato a mio favore l'im-
 » mobile che possedete.

» Leggete il Codice civile da un capo all'altro ,
 » non vi troverete una sola disposizione che inter-
 » dica quest'azione «.

I rei convenuti replicarono , che la domanda di dichiarazione d'ipoteca è assolutamente proibita dal Codice civile, il quale abroga tutte le leggi anteriori, costumi e usanze non conservate. Ora (essi dicevano) non si trova in questa legge altro mezzo di conservare la ipoteca che la iscrizione del credito. La obbiezione , che questa iscrizione non ha il potere d'impedire la prescrizione a favore del terzo possessore, viene confutata dall'art. 2169 (1). Il creditore non deve fare se non il precetto e la intimazione, di cui è parola in quest'articolo, e impedirà la prescrizione.

Vanamente dicesi, che quest'art. 2169 concerna il creditore che vuol esigere il suo credito , e non co-

(1) Conforme all' art. 2063 delle nostre Leggi civili.

lui che vuol solamente interrompere la prescrizione. La legge non distingue gli atti che tendono al pagamento del debito, e quelli che hanno il solo oggetto di arrestare la prescrizione. Il creditore può liberamente sospendere la procedura, e non avrà meno interrotta la prescrizione.

Si potrebbe obiettare, che gli atti enunciati nell'art. 2169 son soggetti a perenzione; cioè che non ha luogo a riguardo d'una sentenza che dichiara l'immobile affetto dalla ipoteca.

Intanto la sig. Mennet succumbette nel tribunale di prima istanza di Colmar; ma in appello fu renduto nel 1 dicembre 1810 il seguente arresto:

- » *La Corte* - Sulle uniformi conclusioni del sig.
 » Antonin, procurator generale imperiale:
 » Atteso sull'eccezione d'inammissibilità opposta
 » in prima istanza dagli appellati alla dimanda della
 » vedova Mennet, eccezione d'inammissibilità fon-
 » data sulla ragione, che il Codice civile non am-
 » mette le dichiarazioni d'ipoteche; che per verità
 » l'art. 2169 di questo Codice statuisce che » Trala-
 » sciando il terzo possessore di soddisfare pienamente
 » ad una di queste obbligazioni (quelle menzionate
 » negli art. 2167 e 2168 (1)) qualunque creditore
 » ipotecario ha diritto di far vendere a di lui danno
 » l'immobile ipotecato 30 giorni dopo l'ordine in-
 » giunto al debitore originario, e la intimazione
 » fatta al terzo possessore di pagare il debito già esi-

(1) Conformi agli art. 2061 e 2062 delle nostre Leggi civ.

» gibile , o di rilasciare il fondo » Ma questa di-
 » sposizione che gli appellati invocano , non esclu-
 » de la dimanda della vedova Mennet, la quale non
 » ha altro fine che d'interrompere la prescrizione di
 » dieci anni che decorreva a favore di essi terzi pos-
 » sessori. Questa dimanda non avea per oggetto di
 » astringerli al rilascio degl' immobili ipotecati , da
 » essoloro acquistati , nè di farli vendere in loro
 » danno , come suppone l' art. 2169 del Codice :
 » ella non poteva nemmeno volerlo , fintantochè
 » non si fosse esaurita la discussione del debitore
 » principale : quindi non ha potuto aver altra in-
 » tenzione che d'interrompere , come testè si è
 » detto, la prescrizione che i terzi possessori avreb-
 » bero potuto acquistare durante la discussione del
 » debitore, il cui fine è difficile a prevedere, e che
 » secondo l'art. 2170 del Codice (1), obbliga il cre-
 » ditore a soprassedere dalla vendita del fondo ipo-
 » tecato; inguisacchè la vedova Mennet non avreb-
 » be nemmeno potuto far vendere ancora i beni a
 » lei ipotecati in danno de' terzi possessori, e quin-
 » di la intimazione di rilasciare a costoro preventi-
 » vamente diretta, ed il precetto preliminare al de-
 » bitore di pagare, di cui parla l'art. 2169, sareb-
 » bero stati oziosi o almeno prematuri.

» Attesocchè la dimanda della vedova Mennet, ten-
 » dente a far dichiarare contra gli appellati gl' im-

(1) Conforme all' art. 2064 delle nostre Leggi civili.

» mobili, di cui si tratta, ipotecati al suo credito,
 » senz'aver conchiuso per lo rilascio attuale, non è
 » un'azione di dichiarazione d'ipoteca, riprovata
 » dal Codice civile; ma è veramente una dimanda
 » fatta per interrompere la prescrizione dirimpetto
 » a' terzi possessori. Or questa dimanda era ben fon-
 » data, dappoichè la sig. Mennet non ha voluto se-
 » non far riconoscere un diritto da lei già acquistato,
 » e non esercitarlo al presente. Ella si è appoggiata
 » sull'art. 2244 del Codice civile (1), il quale dispo-
 » ne, che una citazione giudiziale un precetto o un
 » sequestro intimato, a colui, cui si vuole impedire
 » di prescrivere, formano la interruzione civile. L'ar-
 » ticolo seguente dispone, che la citazione per con-
 » citazione innanzi al giudice di pace interrompe
 » la prescrizione dal giorno in cui la citazione si è
 » fatta quando è seguita da un ordine a comparire
 » in giudizio, notificato nel termine stabilito dalla
 » legge. L'art. 2246 poi (2) alla citazione in giu-
 » dizio attribuisce il potere d'interrompere la pre-
 » scrizione, anche quando fosse fatta innanzi a un
 » giudice incompetente.

» Attesocchè segue da tutte queste considerazioni
 » che la dimanda era ammissibile e ben fondata; e
 » che quindi si è nel caso di annullare, e di aggiu-
 » dicare l'oggetto della detta dimanda, salvo agli

(1) Conforme all'art. 2150 delle nostre Leggi civili.

(2) Conforme all'art. 2152 delle nostre Leggi civili.

» appellanti, allorché si tratterà di agire per lo ri-
 » lascio, di eseguire le formalità prescritte a questo
 » riguardo dal Codice civile :

» — **ANNULLA** l' appello e ciò di cui è appello ,
 » ed ordina la restituzione della multa.

Questi stessi principii sono stati consacrati con al-
 tri arresti rapportati nel *giornale del palazzo di giu-
 stizia* (1).

Se tutt' i diritti reali fossero pubblici , sarebbe
 inutile di lasciar sussistere questa prescrizione parti-
 colare di 10 e 20 anni in favore de' terzi possesso-
 ri , i quali sarebbero sempre riputati di aversi ad-
 dossato il peso di soffrire questi diritti ; epperò non
 potrebbero prescriverli , se non per lo decorso di
 trent' anni.

Nello stato attuale della legislazione , un creditore
 che rinnova la sua iscrizione , deve aver cura di do-
 mandare al conservatore delle ipoteche un certifica-
 to, d'onde costi, che i beni ipotecati non sono stati
 dopo la data della iscrizione rinnovata , oggetto di
 atti traslativi di dominio , trascritti sui registri del
 conservatore.

Se da un tal certificato risulta , che i beni ipote-
 cati sono stati venduti , il creditore deve affrettarsi
 a citare i terzi possessori per far dichiarare , che i
 beni da loro acquistati , resterauno affetti dalla sua

(1) Tom. 28, pag. 287; tom. 32, pag. 327; tom. 34,
 pag. 38.

ipoteca. Imperocchè s'egli lascerebbe trascorrere più di dieci anni dopo la data della trascrizione del contratto degli acquistatori, la sua ipoteca sarebbe prescritta a loro riguardo.

XXXIX.

Un creditore con ipoteca legale perde tutt' i suoi diritti sopra un immobile, s'egli non li fa iscrivere ne' due mesi successivi alla inserzione fatta dall' acquistatore di questo immobile in un giornale giudiziario, che spesso niuno legge.

Dopo la morte del sig. M... la sua successione fu accettata da' suoi figli col beneficio dell' inventario. Un podere che ne dipendeva, fu venduto giudiziarimente, e l'aggiudicazione ebbe luogo a favore del sig. Busco per 36,100 franchi. Costui adempi tutte le formalità prescritte per la purgazione delle ipoteche legali; pubblicò il suo contratto nella sala di udienza del tribunale, e in uno de' giornali giudiziarii del dipartimento, ove dimorava la vedova M... la quale non prese alcuna iscrizione de' suoi crediti nuziali.

Nondimeno essendosi aperto il giudizio d' ordine, questa vedova vi fece la sua produzione, e fu collocata per la somma di 31,400 franchi, che erale dovuta.

Il sig. Rey e consorti, altri creditori, impugnarono questa collocazione, e pretesero che per man-

canza d'iscrizione durante il tempo fissato dalla legge, l'ipoteca legale erasi purgata.

La sig. M. . . . sostenne, che se questa ipoteca era purgata, lo era solamente A RIGUARDO DELL' ACQUISTATORE, ma che la stessa sussisteva in tutta la sua forza A RIGUARDO DE' CREDITORI.

Una sentenza del tribunale civile di Grenoble confermò la collocazione della sig. M. . . .

Appello per parte dei sig. Rey e consorti, i quali persistettero nel pretendere, che la sig. M. . . non avendo presa iscrizione pe' suoi diritti matrimoniali, non avea potuto presentarsi nel giudizio d'ordine, e ottenervi la collocazione.

Nel dì 8 luglio 1822 arresto della Corte reale di Grenoble, 1. camera, così concepito:

» *La Corte* - Considerando che se si ammettesse,
 » che la disposizione dell' art. 2195 del Codice ci-
 » vile (1) non fosse stata introdotta nell'interesse del
 » solo acquistatore, e che la donna maritata non con-
 » servasse in tutt'i casi la facoltà di presentarsi nel
 » giudizio d'ordine in qualità di creditrice ipoteca-
 » ria, si attribuirebbe al legislatore una palpabile
 » contraddizione. Si supporrebbe in effetti che il le-
 » gislatore avesse voluto nel tempo stesso privare la
 » donna della sua ipoteca per difetto d'iscrizione, e
 » conservargliela senz'acchè fosse iscritta: ma è evi-
 » dente che soggettando la donna ad iscriversi nel

(1) Conforme all' art. 2096 delle nostre Leggi civili.

» caso in cui l'acquistatore vuol purgare le ipoteche,
 » la ha assimilata ad un creditore ordinario, e l'ha
 » voluta sottomettere alla disposizione dell'artico-
 » lo 2180 (1), il quale dispone che le ipoteche si
 » estinguono coll'adempimento delle formalità pre-
 » scritte ai terzi possessori per rendere liberi i beni
 » da essi acquistati; infine è evidente che in man-
 » canza d'iscrizione l'ha privata del diritto d'in-
 » tervenire nel giudizio d'ordine, dappoichè l'art. 775
 » del codice di procedura (2) dispone che la gradua-
 » zione non può esser provocata se non dopo lo spi-
 » rare del termine accordato alla donna dall'art. 2194
 » del Codice civile (3), vale a dire, allorchè sarà
 » divenuto certo, ch'ella ha conservato o perduto la
 » sua ipoteca.

» Considerando che tanto più dovea entrare in
 » mente al legislatore di sottometterla alla iscrizio-
 » ne, e in difetto, alla perdita della sua ipoteca,
 » in quantocchè non potea non prevedere che l'ac-
 » quistatore intendesse di purgare: dovea allora av-
 » vertire che nel caso che la donna non si fosse iscrit-

(1) Conforme all' art. 2074 delle nostre Leggi civili.

(2) Corrisponde all' art. 859 delle nostre Leggi di procedura ne' giudizi civili, ed all' art. 208 della cennata Legge di espropriazione, promulgata nel dì 29 dicembre 1828.

(3) Corrisponde all' art. 2094 delle nostre Leggi civili con qualche cambiamento.

» ta, la ignoranza della quantità de' suoi crediti po-
 » trebbe indurre i creditori a non soprimporre, per
 » la ragione che non trovandola nello stato delle
 » iscrizioni loro significato, potrebbero calcolando
 » solamente sugli altri crediti, credere il prezzo del-
 » la vendita sufficiente per pagarli. Al contrario era
 » assai più ragionevole di obbligare la donna ad
 » iscriversi sotto pena di decadenza, perchè allora di-
 » chiariti per questo mezzo tutt' i dubbi, i credi-
 » tori agissero con piena cognizione di causa.

» Considerando che la sig. M. . . non può me-
 » glio farsi scudo dell'art. 2146 (1), perchè quest'ar-
 » ticolo dev' essere inteso nel senso, che qualunque
 » creditore d'una successione, il quale prima dell'ac-
 » cettazione beneficiaria non avrà presa iscrizione,
 » non può dopo la morte del debitore divenire cre-
 » ditore ipotecario, essendo da questo istante fissata
 » irrevocabilmente la sorte di tutt' i creditori; che
 » non è più lo stesso, alloraquando alla morte del de-
 » bitore il creditore trovandosi iscritto, o essendo
 » dalla legge dispensato d'iscrivere, la iscrizione che
 » si tratta di prendere, ha per oggetto di conser-
 » vare un'ipoteca esistente, e non di acquistarne una
 » nuova.

» Considerando d'altronde, che in tutt' i casi bi-
 » sognerebbe ammettere che gli anzidetti art. 2194 e

(1) Corrisponde all' art. 2040 delle nostre Leggi civili
 con qualche variazione.

» 2195 hanno introdotto una derogazione a quest'articolo 2146 pel caso in cui l'acquistatore vuol purgare: che l'acquistatore non potendo esser pri- vato di questa facoltà, è evidente che l'art. 2146 sarebbe inapplicabile alla novella posizione della donna che si troverebbe forzata ad iscriversi.

» Per questi motivi ANNULLA l'appello e ciò di che è appello, e con nuova sentenza dichiara la sig. M. . . decaduta dalla qualità di creditrice ipotecaria; rivoca in conseguenza la collocazione fatta in suo favore nel giudizio d'ordine de' creditori di suo marito etc.

Dopo quest'arresto è stato riconosciuto, che la donna che non avea preso iscrizione nel termine di due mesi a contare dal compimento delle formalità di purgazione, poteva farsi collocare sul prezzo finchè non era distribuito. Ma resta sempre fermo, che la donna mancando di presentarsi nel giudizio d'ordine, si espone a perdere tutt'i suoi diritti matrimoniali.

Allorchè una donna sa, che suo marito ha venduto beni gravati della sua ipoteca legale, se questi beni sono la sola garentia de' suoi diritti nuziali, ella deve fare iscrivere la ipoteca contro di suo marito senz'attendere che le sia fatta alcuna notificazione.

I creditori con ipoteche legali iscritte debbono soprimporre ne' due mesi dall' adempimento delle formalità di purgazione , a pena di essere obbligati di riconoscere come sincere le vendite volontarie consentite a vile prezzo in pregiudizio de' loro diritti ?

Il sig. Chapelart de Romant tutore de' figli Brun fu rimosso dalla tutela , e condannato con arresto del 16 febbrajo 1810 a pagare ai suoi pupilli la somma di 9,812 franchi, e 65 centesimi.

Nel 15 novembre 1812 il sig. Chapelart vendè un pezzo di terra al sig. Favier.

Nel 30 luglio 1819 il contratto di vendita fu depositato nella cancelleria del tribunale civile del luogo, ove era sito il fondo. L'atto di questo deposito fu notificato alle persone designate nell'art. 2195 (1), e segnatamente al sig. Gros nuovo tutore ; ed al tutore surrogato de' minori Brun. Finalmente ebbe luogo l'affisso prescritto dallo stesso articolo.

Il sig. Gros prese iscrizione ne' due mesi sull'immobile venduto.

Nel 29 ottobre seguente l'acquistatore provocò l'apertura del giudizio d'ordine per la distribuzione del suo prezzo. Ma nel 19 novembre il sig. Gros lo interpellò a fargli la notificazione ordinata dal-

(1) Conforme, come sopra, all'art. 2096 delle Leggi civ.

l'art. 2183 (1), ed il sig. Favier non avendo deferito a tale interpellanza, lo mise in mora di pagare o rilasciare conformemente all'art. 2169 (2).

L'acquistatore formò opposizione a queste procedure, e citò il sig. Gros innanzi il tribunale civile di Valenza per sentirne ordinare la cessazione, salvo il diritto di fare la produzione nel giudizio d'ordine. Egli sostenne che gli art. 2183, 2184 e 2185 del Codice civile (3) debbano applicarsi solamente ai creditori iscritti prima della vendita.

Nel 16 agosto 1820 vi fu sentenza, che accolse la dimanda del sig. Favier pe' seguenti motivi:

» Attesocchè il modo indicato dall'art. 2194 del
 » Codice civile (4) per purgare le ipoteche legali non
 » iscritte ha per effetto di sospendere per due mesi
 » solamente in favore d'una certa classe di credi-
 » tori la clausola risolutiva, il cui esercizio appar-
 » tiene ad ogni creditore iscritto, per mezzo della
 » soprimposta del decimo del prezzo, e che allo
 » spirare di questo termine il contratto diviene per-
 » fetto, ed il prezzo convenuto definitivamente fis-
 » sato, poichè il prezzo può immantinentemente esser

(1) Conforme all'art. 2082 delle nostre Leggi civili.

(2) Conforme all'art. 2063 delle nostre Leggi civili.

(3) Corrispondono agli art. 2082, 2083 e 2084 delle nostre Leggi civili.

(4) Corrisponde, come sopra, all'art. 2094 delle nostre Leggi civili.

» pagato ai creditori che sono utilmente collocati.
 » Attesocchè non si può estendere al di là di que-
 » sto termine la facoltà di soprimporre, la quale
 » senz'alcun dubbio compete ai creditori che hanno
 » un'ipoteca legale iscritta, ma bisogna restringerla
 » ne' limiti che la legge ha segnati.

» Attesocchè interpretando in diversa maniera le
 » disposizioni della legge, s'incorrerebbe in vere
 » antinomie, che il legislatore certamente ha avuto
 » intenzione di evitare. In fatti l'acquistatore, men-
 » tre vien dichiarato definitivamente possessore dal-
 » l'art. 2195 allorchè ha pagato il suo prezzo do-
 » po lo spirare del termine indicato dall'art. 2194,
 » sarebbe nondimeno ancora esposto alle incertezze
 » d'una soprimposta, e per conseguenza a vedere
 » o risoluto il suo contratto, o il suo prezzo aumen-
 » tato; se dopo la estensione che si vuol dare agli
 » art. 2183, 2184; e 2185, i creditori che hanno
 » un'ipoteca legale iscritta, potessero provocare la
 » notificazione richiesta da questi articoli, e far così
 » correre per la soprimposta un nuovo termine di
 » quaranta giorni. In siffatta guisa l'artic. 775 del
 » codice di procedura civile (1) che permette di far
 » procedere all'apertura dell'ordine trenta giorni do-
 » po spirato il termine designato dall'art. 2194, sa-

(1) Corrisponde, come sopra, all'art. 359 delle nostre
 Leggi di procedura ne' giudizi civili, ed all'art. 208 della
 detta novissima Legge di espropriazione forzata.

» rebbe egualmente in contraddizione colla interpe-
 » trazione data all' art. 2185 , poichè la procedura
 » cominciata sulla fede d' una disposizione della legge
 » potrebbe divenire frustranea.

» Attesocchè se il codice civile non contiene al-
 » cuna disposizione o regolamento per la spezie di
 » soprimposta di cui si tratta , si trova nondimeno
 » un motivo sufficiente nell' art. 835 del codice di
 » procedura civile (1) per decidere, che le notificazioni
 » prescritte dagli art. 2183 e 2184 son supplite da
 » formalità, che il legislatore ha giudicato equivalen-
 » ti; del pari che i creditori ipotecarii non iscritti al-
 » l'epoca della vendita son eccettuati dalle prescritte
 » notificazioni , per la ragione che il fatto della
 » iscrizione presa dopo la trascrizione dà la certezza
 » eh' essi hanno avuto conoscenza del contratto , e
 » che per conseguenza han potuto fare la soprim-
 » posta. Parimenti i creditori, di cui si occupa l'ar-
 » ticolo 2194 , sono sufficientemente avvertiti dalle
 » formalità che quest' articolo prescrive, e debbono
 » anche fare la loro soprimposta durante questo ter-
 » mine , il cui spirare rende la vendita perfetta.

» Attesochè la decadenza che risulta dallo spira-
 » re di questo termine, non è una prescrizione della
 » natura di quelle, di cui si occupano gli art. 2219

(1) Corrisponde all' art. 918 delle nostre Leggi di proce-
 dura ne' giudizi civili.

» e seguenti (1), ma una regola di procedura, il cui
 » effetto non può essere sospeso da alcuna incapacità
 » personale; dappoichè le leggi di procedura non
 » ammettono eccezione per alcun ordine di perso-
 » ne, e le decadenze che pronunziano, non son
 » mai comminatorie ».

In grado di appello questa sentenza fu confermata dalla Corte di Grenoble con arresto del dì 27 dicembre 1821.

Dopo la dottrina di questa sentenza ed arresto, se un immobile affetto da una ipoteca legale è venduto al di sotto del suo valore, il tutore surrogato o la donna maritata debbono fare la soprimposta primacchè spirino i due mesi dall'adempimento delle formalità della purgazione legale.

E come una donna maritata che non ha alcun denaro a sua disposizione, può fare ella cotesta soprimposta, e dar cauzione del prezzo da lei offerto al di sopra di quello fissato nella vendita volontaria?

Bisogna dirlo; i creditori con ipoteche legali sono, per così dire, ridotti all'impossibile da questa giurisprudenza!

Nell'art. 198, 2 del nostro progetto, per rimediare a questo stato di cose, proponiamo di autorizzare i creditori d'ipoteche legali a fare una sem-

(1) Conformi agli art. 2125 e seguenti delle nostre Leggi civili.

plice inchiesta di mettersi all' incanto senza cauzione , dopo il solo avviso del consiglio di famiglia.

CONCHIUSIONE.

A vista di sì numerosi antecedenti , non temiamo di esser accusati di aver fatta una critica ingiusta del nostro attuale regime ipotecario.

Nella mancanza d' un travaglio di statistica , che presenti il numero delle cause prodotte da' vizii di questa legislazione , ci lusinghiamo che i nostri lettori si contenteranno dell' autorità degli arresti, che abbiamo esaminati.

Questi arresti han conservato de' principii , che oggi sono d' una applicazione così reale, come se risultassero da testo preciso della legge.

Un acquistatore o un prestatore sopra ipoteca , il quale si trovi in uno de' casi di sopra esposti , preferisce sempre piuttosto di perdere , che tentare di far cangiare la giurisprudenza stabilita.

Percorrendo tutte le spezie che abbiamo fatto conoscere , si rimane veramente spaventato dal labirinto di difficoltà , in cui i cittadini sono stati gettati senza pietà dalla legislazione.

La regola generale della pubblicità de' diritti reali si fastosamente proclamata dai redattori del Codice, succumbe sotto le innumerevoli eccezioni che la modificano.

Non v'ha un'istante a perdere per far cessare uno stato di cose così spaventevole (1) !

(1) Ai voti, che l'autore fa per lo miglioramento della legislazione francese intorno a questa materia, fanno eco i comuni desiderii de' pubblicisti e de' giureconsulti, e que' di tutte le classi. Cotesto miglioramento è desiderabile anche per le leggi nostre, non dissimili dalle francesi. E per verità questa parte della legislazione interessa sì da vicino la prosperità sociale, che merita tutta l'attenzione de' legislatori e de' giurisperiti. Per me ho sempre vivamente sentito la importanza di questo ramo della scienza legale, e mi è piaciuto di coltivarlo con predilezione, facendone il soggetto di mie lunghe meditazioni, e di spesse discussioni co' miei colleghi. Spero di rendere pubbliche le mie idee intorno a ciò, se così piacerà a Domeneddio. Mi sono di stimolo a così fare da una parte l'autorità di riguardevoli persone da me all'uopo consultate, e dall'altra la semplicità del piano in mente mia disegnato. Lo scopo ne sarebbe doppio, ma correlativo l'uno all'altro; l'esame cioè di tutti gl'inconvenienti dell'attuale legislazione, e il progetto d'una legge novella che tutti gli evitasse. E perchè niun vizio fosse nella nuova legge (almeno per quanto è possibile) l'esame de' difetti dell'attuale sarebbe fatto con tale metodo, che forse niuno potrebbe sfuggirne. Confesso non pertanto, che questo lavoro è infinitamente superiore alle debilissime mie forze, e se lo intraprenderò, sarà solamente per risvegliare in ingegni migliori vaghezza di fare altrettanto con più felice successo. (*Tradutt.*)

TAVOLA DELLE MATERIE.

Quali sono i vizi del sistema ipotecario ?.....	Pag. 11
Esempi di acquistatori d'immobili e di prestatori sopra ipoteche i cui interessi sono stati messi a rischio pe' vizi dell'attuale regime ipotecario.....	23
I. Un acquirente di buona fede, abbenchè messo in possesso, può soffrire evizione da un acquirente anteriore che non ha fatto conoscere il suo titolo.....	ivi
II. La proprietà è dovuta al primo acquirente che non ha fatto trascrivere, in esclusione del secondo acquirente che ha adempito questa formalità.....	28
III. Colui che ha acquistato la intiera proprietà d'un immobile, può soffrire evizione da un primo acquirente, che avea acquistata la nuda proprietà.....	31
IV. Non solo l'acquistatore per vendita volontaria, ma anche un aggiudicatario per espropriazione, è esposto a soffrire evizione da un acquistatore anteriore.....	33
V. Conseguenze del principio della priorità accordata ad una vendita anteriore, abbenchè non trascritta.....	34
VI. La promessa fatta sotto l'antico diritto da un padre di famiglia in un contratto di matrimonio, di conservare al figlio la sua successione, rende nulla ogni vendita o affezione ipotecaria, che avesse dipoi consentita....	38
VII. Un acquirente o un creditore ipotecario può esser tenuto a soffrire un usufrutto, di cui non se gli è data conoscenza.....	42
VIII. L'acquirente di beni venduti per espropriazione è obbligato di eseguire gli affitti consentiti dall'espropriato lungo tempo prima di tal giudizio, anche quando se gli son fatti ignorare.....	43

- IX. Un aggiudicatario non può dimandare la nullità degli affitti di data certa, per effetto de' quali il fittajuolo avesse pagato con anticipazione il prezzo per tutto il tempo dell' affitto, quando anche dovessero decorrerne ancora molti anni, ammenocchè l'aggiudicatario non allegghi e provi fatti di dolo tra il proprietario e il fittajuolo..... 45
- X. L' anticipazione delle pigioni d' una casa, provata collo stesso contratto di affitto, può parimenti essere opposta ai creditori ipotecarii, posteriori all' epoca in cui questo contratto ha acquistato data certa..... *ivi*
- XI. Un acquirente può essere tenuto di rilasciare il godimento dell' immobile da lui acquistato, ai creditori, cui quest' immobile fosse stato dato in anticresi..... 51
- XII. Un acquirente può esser obbligato a soffrire delle servitù che diminuiscono considerevolmente il valore della sua proprietà, quantunque il suo venditore non gliene abbia dato conoscenza..... 53
- XIII. Un acquirente che non ha fatto trascrivere il suo contratto sotto la legge dell' anno VII, può esser tenuto a soffrire l' esercizio d' un assegnamento fatto alla moglie in caso di vedovanza, anche nel caso in cui il creditore di tal assegnamento abbia per negligenza lasciato perire il capitale rimasto tra le mani d' un precedente acquirente, per adempire all' assegnamento medesimo..... 54
- XIV. Un acquirente non può ora purgare altrimenti la sua proprietà dagli assegnamenti vedovili non iscritti, che adempiendo le formalità prescritte dagli art. 2193, 2194 e 2195 del Codice civile per la purga delle ipoteche legali..... 61
- XV. Possono essere annullate, anche riguardo a' terzi, tutte le alienazioni consentite da un erede apparente a titolo gratuito, e tutte quelle a titolo oneroso, nelle quali egli ha stipulato di non garantire all' acquirente la proprietà vendutagli.

- Possono parimenti essere annullate riguardo a' terzi le vendite ordinarie consentite da un erede apparente , il quale sapeva di non essere il vero erede..... 62
- XVI. Un acquirente o un prestatore sopra ipoteca è esposto a vedere messi in grave rischio i suoi interessi, perchè gli si è nascosto sotto qual regime era maritato colui , col quale ha contrattato , o anche perchè se gli è lasciato ignorare il fatto del matrimonio..... 65
- XVII. Una vendita consentita da un interdetto è nulla , sia qualunque la buona fede dell'acquistatore..... 69
- XVIII. La stessa nullità colpisce le alienazioni consentite da un individuo nello stato d' interdizione legale in seguito di condanna criminale..... *ivi*
- XIX. La vendita fatta da un fallito è nulla , anche quando l'acquistatore è un creditore che avea ipoteca sull'immobile venduto , ed ignorava la posizione del venditore 72
- XX. Un'ipoteca può essere annullata, se ne' dieci giorni successivi al contratto che la costituisce, il debitore indirizza una circolare a' suoi creditori..... 75
- XXI. Un'ipoteca risultante da un titolo anteriore al fallimento può divenir caduca, se la iscrizione non è richiesta che ne' dieci giorni precedenti al fallimento..... 76
- XXII. I creditori d'ipoteche generali iscritte contro un defunto possono vincere i creditori dell'erede puro e semplice iscritti su' beni personali di quest'ultimo..... 77
- XXIII. Un'ipoteca può divenire illusoria , se nel momento in cui fu consentita , il debitore era arrestato , e per conseguenza abbia sofferto una condanna criminale o correzionale..... 81
- XXIV. Non prima di dieci o venti anni un acquirente può prescrivere gli antichi diritti acquistati sulla sua proprietà , e che gli si son tenuti nascosti..... 83
- XXV. Un acquirente è esposto a soffrire evizione , se non ha avuto cura di farsi presentare le quitanze di tutti gli antichi proprietari , che han posseduto l'immo-

- bile 30 anni almeno prima del suo acquisto..... 89
- XXVI.** Un prestatore sopra ipoteca può essere vinto da' creditori con ipoteche legali , ch' egli non ha alcun mezzo di conoscere..... 98
- §. 1. I figli minori, la cui madre tutrice è passata a seconde nozze senza convocare il consiglio di famiglia ai termini dell'articolo 395 del Codice civile , hanno un' ipoteca legale su' beni del loro patriguo..... 99
- §. 2. Le donne maritate sotto il regime dotale hanno un' ipoteca legale indipendente da ogn' iscrizione su' beni dei loro mariti, anche per sicurezza de' crediti parafernali, ch' esse rappresentano contra i mariti medesimi..... 101
- §. 3. La donna maritata sotto il regime dotale , del pari che quella maritata sotto il regime della comunione , ha un' ipoteca legale su' beni di suo marito per ragione de' suoi immobili dotali alienati durante il matrimonio , indipendentemente dall' azione revocatoria che le appartiene contra i terzi possessori..... 106
- §. 4. La donna maritata ha un' ipoteca legale dalla data della promulgazione del Codice , abbenchè ella produca un contratto di matrimonio sotto firma privata , la cui data è divenuta certa prima del Codice..... 107
- §. 5. La donna straniera maritata in paese straniero , e dipoi divenuta francese del pari che suo marito , gode della ipoteca legale su' beni di costui.
Il matrimonio è sufficientemente giustificato da un certificato di celebrazione , fatto secondo le forme del paese , ove è stato contratto..... *ivi*
- §. 6. Abbenchè la donna rinunzii alla comunione , la sua ipoteca legale colpisce tutti gli acquisti fatti durante il matrimonio , quantunque sieno stati rivenduti dal marito..... 108
- §. 7. La donna che ha rinunziato alla sua ipoteca legale in favore dell' acquistatore d' un immobile di suo marito , la conserva sugl' immobili precedentemente venduti.. *ivi*
- §. 8. Ne' paesi di diritto scritto, dipendenti dal parlamento di

Parigi, e segnatamente in Lione, la ipoteca legale delle donne maritate per le indennità de' debiti contratti col loro marito rimonta all'epoca del contratto di matrimonio; e l'art. 2135 del Codice civile che l'accorda dal giorno dell'obbligazione, è introduttivo d'un diritto nuovo, che non può pregiudicare la donna maritata anteriormente, e nemmeno i creditori, ch'ella ha surrogati nella sua ipoteca.

In conseguenza i creditori così surrogati nell'ipoteca legale della donna per obbligazioni consentite dopo il Codice civile, possono pretendere di far collocare la loro debitrice su' beni del marito, secondo la data del suo contratto di matrimonio, e ciò in preferenza degli altri creditori del marito medesimo, più antichi di loro, ma più nuovi della donna... 109

§. 9. Un minore può dimandare la sua collocazione nel giudizio d'ordine sul prezzo de' beni del suo tutore, abbenchè l'acquistatore abbia adempite le formalità prescritte, ed abbenchè siasi trascurato di prendere iscrizione nell'interesse del minore..... 112

§. 10. La donna che non ha preso iscrizione per conservare la sua ipoteca legale ne' due mesi della sposizione del contratto di vendita de' beni di suo marito, può nondimeno esercitare i suoi diritti sul prezzo rimasto tralle mani dell'acquirente, quando anche il marito venditore avesse ceduto questo prezzo ad un terzo..... ivi

§. 11. La ipoteca legale a favore de' minori e degl'interdetti esiste sugli immobili appartenenti al loro tutore, per causa della sua gestione dal giorno dell'accettazione della tutela (Codice civ. art. 2135, num. 1.)... 113

XXVII. Un creditore ipotecario può perdere il suo credito, perchè ha ignorato, che un antico venditore era ancora creditore di tutto o parte del suo prezzo.. ivi

XXVIII. Il creditore, al quale si è ipotecato un immobile proveniente da successione aperta prima del Codice ci-

- vile, può esser vinto da'creditori del defunto anche semplicemente chirografarii, che si fan conoscere prima della prescrizione di 30 anni..... 118
- XXIX. Un'ipoteca può divenire quasi illusoria, se il debitore vende in più parti a diversi l'immobile ipotecato..... 121
- XXX. Acquistando un credito ipotecario non si ha alcun mezzo di assicurarsi, che non sia stato già venduto ad altra persona..... 122
- XXXI. Allorchè un primo creditore non iscrive il suo titolo, un secondo creditore che prende iscrizione, ottiene la preferenza, ancorchè egli abbia piena e intiera conoscenza della ipoteca preesistente..... 127
- XXXII. Un'ipoteca consentita sopra un immobile indiviso può divenire illusoria, se il debitore cede la sua parte su questo immobile al suo coerede per una somma pagata in contante..... 129
- XXXIII. Un creditore con ipoteca speciale sopra certi immobili, se è vinto da un creditore con ipoteca generale anteriore che ha assorbito il prezzo di detti immobili, non può pretendere di essere surrogato a quella ipoteca generale per esercitarla sopra altri fondi, come avrebbe potuto fare il creditore che avea una tale ipoteca..... 133
- XXXIV. In caso d'incendio d'una casa assicurata, i creditori ipotecarii hanno un diritto di preferenza sull'ammontare del prezzo assicurato?..... 137
- XXXV. Un creditore è esposto a perdere il suo credito, se non ha la precauzione di bene assicurarsi, che gl'immobili ipotecatigli son realmente siti nel circondario disegnato nell'atto costitutivo della sua ipoteca 138
- XXXVI. Il credito il più importante può esser messo a ripentaglio, se il creditore omette di comprendere nel suo borderò una sola dell'enunciazioni richieste dall'art. 2148 del Codice civile..... 141

- XXXVII.** Un credito ipotecario può essere perduto, se il creditore dimentica di rinnovare la sua iscrizione in ogni decennio..... 144
- XXXVIII.** Il rinnovamento decennale delle iscrizioni non basta a conservare un'ipoteca, allorquando nell'intervallo de' dieci anni i beni ipotecati sieno stati venduti.
In questo caso il creditore deve prima che si compia il decennio dopo la trascrizione del contratto dell'acquistatore, promuovere contra di costui un'azione di dichiarazione d'ipoteca..... 147
- XXXIX.** Un creditore con ipoteca legale perde tutt'i suoi diritti sopra un immobile, s'egli non li fa iscrivere ne' due mesi successivi alla inserzione fatta dall'acquistatore di questo immobile in un giornale giudiziario, che spesso niuno legge..... 154
- XXXX.** I creditori con ipoteche legali iscritte debbono sopprimere ne' due mesi dall'adempimento delle formalità di purgazione, a pena di essere obbligati di riconoscere come sincere le vendite volontarie consentite a vile prezzo in pregiudizio de' loro diritti?..... 159
- Conchiusione..... 164

20019



